

# ZONE UR

## **ARTICLE UR1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
2. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles-R.111-47 et suivants du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
4. dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité SEVESO identifiés aux plans de zonage, les établissements abritant des personnes difficilement évacuables tels que les hôpitaux, les maisons de retraite,...
5. **dans le secteur URc** les ateliers de réparation de véhicules et les stations services.

## **ARTICLE UR2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions ou parties de construction implantées le long des voies sur lesquelles figurent aux plans de zonage un « linéaire commercial obligatoire » doivent être destinées, en rez-de-chaussée, à des activités commerciales ou de services ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, qu'elles correspondent à des entreprises artisanales et répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc ;
3. les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ;
4. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion ;

5. Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection ;
6. les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par un arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°5) ;
7. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation repérés aux plans de zonage, les constructions ouvrages ou travaux sont soumis aux dispositions particulières édictées par le décret du 8 février 1991 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Seine et par l'arrêté préfectoral n° 90-373 portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation en vallée de la Seine, qui figurent dans les annexes du PLU. Par ailleurs, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant également dans les annexes du PLU.
8. les constructions implantées sur les terrains délimités aux plans de zonage au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme doivent être destinées en tout ou partie à accueillir des logements aidés (cf. liste dans l'annexe du règlement).
9. En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 800 m<sup>2</sup> est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

## **ARTICLE UR3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 – Définition**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération ne peut avoir un accès automobile.

#### **3.1.2 – Règle générale**

Les voies existantes :

Les voies existantes doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre, notamment, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles :

Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

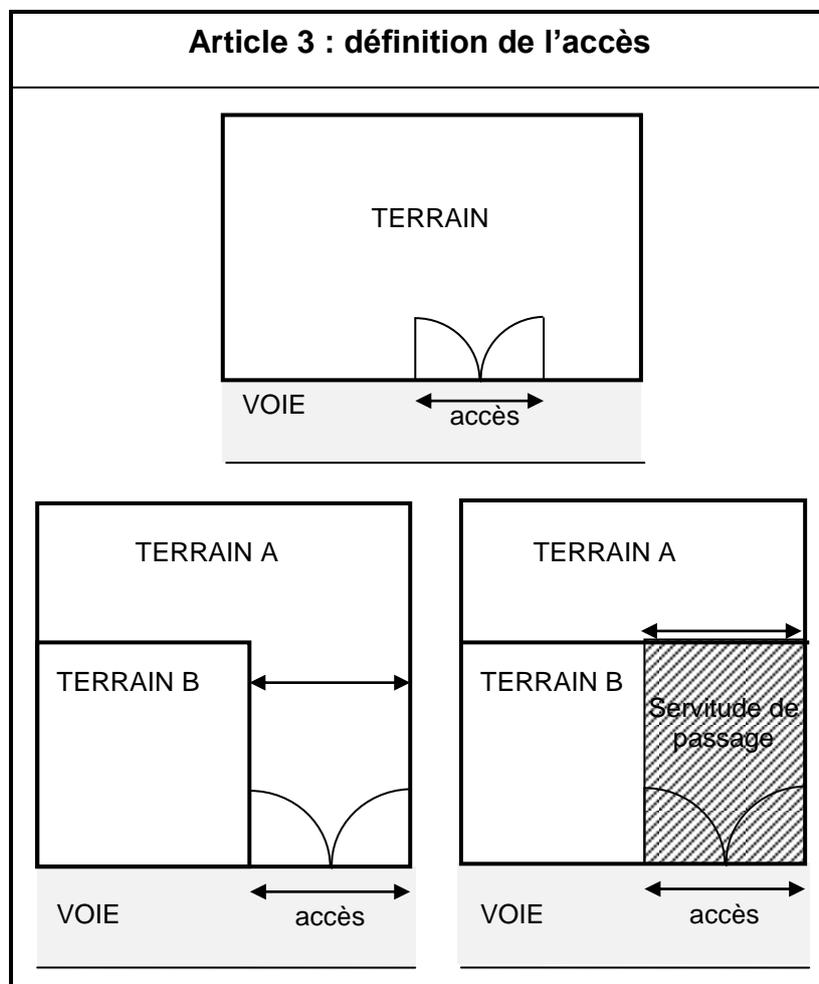
- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- permettre le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale ;
- comporter des plantations d'alignement.

### 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



#### 3.2.2 – Règle générale

Tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte à la circulation générale, de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, sentiers, voie ferrée, à partir desquels aucune opération

ne peut avoir un accès automobile, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès de 3 mètres de large minimum. La largeur minimale de l'accès n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes, ni pour les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), édifiées sur un terrain existant à cette même date.

### **3.2.3 – Modalités de réalisation**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

### **3.2.4 – Dispositions particulières**

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UR4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### **4.2 – Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **4.3 – Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

#### **4.4 – La collecte des ordures ménagères**

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins de l'opération, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements et les établissements disposant d'un service de restauration.

### **ARTICLE UR5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **ARTICLE UR6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

### **6.1 – Définitions**

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte l'alignement futur matérialisé par la limite de l'emplacement réservé.

#### ***Calcul des retraits :***

Le retrait de la construction est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

### **6.2 – La règle**

#### ***Dans le secteur URa :***

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement selon une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la façade ou à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

#### ***Dans le secteur URb :***

Les constructions doivent être implantées à l'alignement dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet, en harmonie avec la composition urbaine du secteur.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti.

#### ***Dans le secteur URc :***

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres.

### **6.3 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante implantée différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble en prenant en compte l'environnement bâti.
2. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
3. lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
4. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation différente de celle fixée ci-dessus ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
6. lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres et d'une emprise au sol au plus égale à 25 m<sup>2</sup> ;
7. lorsqu'il s'agit de l'extension en rez-de-chaussée de construction à destination commerciale.

## **ARTICLE UR7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

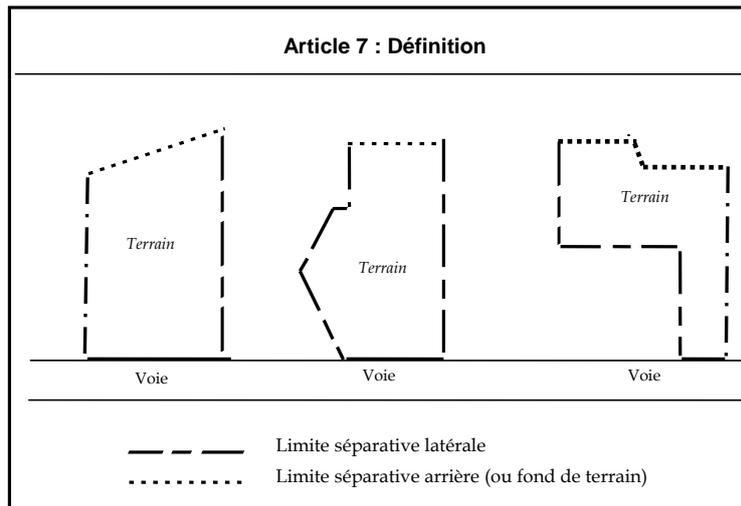
### **7.1 – Définitions**

Limites de terrain :

**Les limites séparatives latérales** séparent deux propriétés et aboutissent à la voie.

**Les limites de fond de terrain** séparent deux propriétés et sont opposées à la voie.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier en considérant comme limite latérale toute limite aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Pièces principales et secondaires :

L'implantation des constructions diffère selon que les façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- **des pièces principales** où séjournent et dorment les personnes, chambres, salle de séjour, cuisine pour les habitations et locaux de bureaux où les personnes travaillent ;
- **des pièces secondaires**, non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, dégagements, buanderies, dressing, local technique, ...

Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 mètre pour les étages ;
- les châssis fixes et à vitrage translucide, sous réserve du respect du Code Civil.

Retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction, y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative, non compris les éléments de la construction tels que les garde-corps, les perrons, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les éléments de modénature, les oriels, les débords de toitures, et les parties enterrées des constructions.

## 7.2 – Règle d'implantation

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites latérales :***

#### ***Dans le secteur URb :***

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait des limites séparatives latérales. Toutefois, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites des zones UP.

#### ***Dans les secteurs URa et URc :***

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :***

Dans les secteurs URa et URc :  
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

#### **7.3 – Calcul des retraits**

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait (L) doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade ou de l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

#### **7.4 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, les travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante. En cas de surélévation, les parties de construction comportant des baies éclairant des pièces principales doivent respecter les règles de retrait fixées au présent article ;
2. lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, dès lors qu'une implantation différente est justifiée par la recherche de l'harmonie générale de la construction et du respect de l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que de l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain ;
4. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

### **ARTICLE UR8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **8.1 – Règle générale**

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à 8 mètres.

## **8.2 – Modalités de calcul de la distance entre les constructions**

La distance entre les constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les perrons, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

## **8.3 – Dispositions particulières**

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

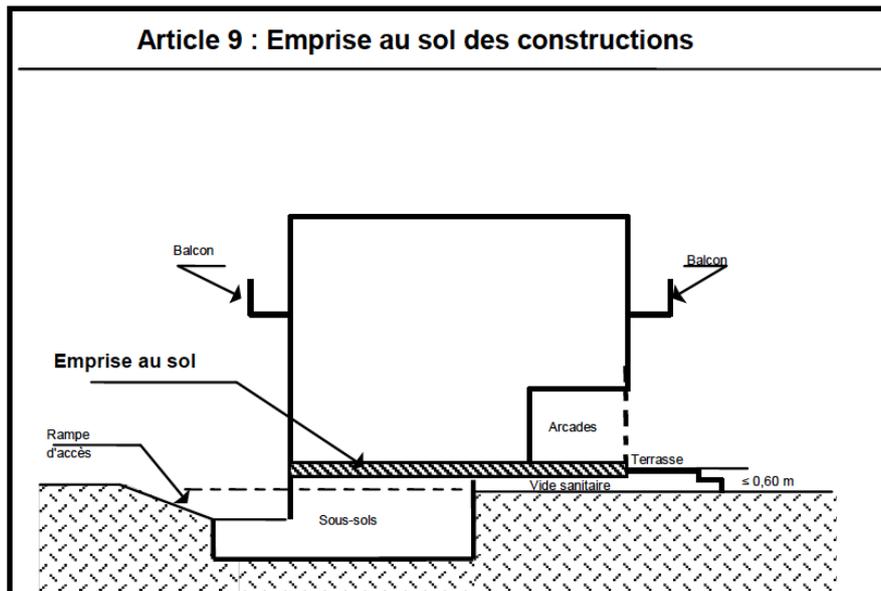
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la limite du respect du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes telles que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur absolue au plus égale à 3,5 mètres.
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

## **ARTICLE UR9 – Emprise au sol des constructions**

### **9.1 – Définition**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des 2 roues et au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, débords de toiture, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



## 9.2 – Règle

L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter sur les espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés aux plans de zonage.

Dans les secteurs URa et URb :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur URc :

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain.

## 9.3 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## ARTICLE UR10 – Hauteur maximum des constructions

### 10.1 – Définition

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte les édifices techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11. En revanche, les murs et écrans pare-vue rendus nécessaires par le Code Civil doivent être pris en compte.

## **10.2 – Règle**

Dans les secteurs URa et URb, la hauteur des constructions est limitée à 16 mètres.

Dans le secteur URc, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

### ***Hauteur des rez-de-chaussée :***

Les constructions implantées le long des voies sur lesquelles figure aux plans de zonage un linéaire commercial obligatoire, les rez-de-chaussée des constructions doivent présenter, entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui du premier niveau, une hauteur minimale de 3,50 mètres.

## **10.3 – Dispositions particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction située dans un îlot à protéger délimité aux plans de zonage, la hauteur de la construction doit s'inscrire dans la volumétrie générale des constructions de l'îlot ;
4. pour les constructions qui, pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation, doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres supplémentaires par rapport à la règle fixée ci-dessus en 10.2.

## **ARTICLE UR11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 – Prescriptions générales**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 – Toitures**

Le couronnement des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les constructions environnantes.

Les ouvrages autorisés au-delà de la hauteur plafond fixée à l'article 10 doivent être traités de façon à être le moins visibles possible depuis les emprises publiques.

Dans le cas d'une toiture à pente, ces ouvrages doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates ou mécaniques, en ardoises, en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.

Les constructions ou parties de construction visibles depuis la Place Maurice Berteaux doivent être traitées avec des toitures à pentes.

Les ouvertures en toitures seront constituées de châssis vitrés posés dans le pan du toit ou par des lucarnes. L'encombrement des lucarnes et châssis n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel il s'inscrit mesuré au milieu du pan de la toiture.

### **11.3 – Les façades**

Les façades doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies et des percements, afin d'éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade est interdite sauf ponctuellement.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les teintes des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) doivent respecter le nuancier communal.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du pignon le plus haut.

Toute fermeture de loggias ou de balcon doit être réalisée en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la façade et de façon homogène.

Les façades commerciales :

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

### **11.4 – Aménagement des abords de la construction**

**Dans les secteurs URa et URb**, les abords des constructions doivent être aménagés de façon à s'inscrire en continuité des espaces publics environnants.

Les voies, espaces de stationnement, places et jardins doivent être organisés autour du bâti et recevoir un traitement en lien avec leur fonction collective d'espace de convivialité.

### **11.5 – Éléments à protéger**

Bâtis isolés à protéger :

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures sur le bâti existant, sans compromettre des architectures contemporaines pour les extensions;
- conserver une unité d'aspect et de matériau.

#### Îlots protégés :

Dans les îlots protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions, travaux et aménagements doivent être conçus de façon à préserver et à valoriser la composition générale de l'îlot et l'ambiance des voies concernées qui reposent sur :

- un équilibre entre le traitement paysager des jardins privatifs et celui de la voie ;
- un équilibre entre les espaces libres et les espaces bâtis ;
- une architecture de qualité.

A ce titre :

- l'implantation des constructions doit être conçue dans le respect de l'ordonnancement du bâti avoisinant, des modes traditionnels d'implantation et sans réduire les espaces libres situés entre la voie et le bâti ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager de l'îlot doivent être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique si leur état ne permet pas leur conservation ;
- les constructions, travaux d'aménagement ou d'extension doivent être réalisés dans le respect de la volumétrie du bâti et des ouvertures et en conservant une unité d'aspect et de matériaux.

## **11.6 – Les clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent être choisis en fonction des clôtures édifiées dans la rue et de la construction principale.

Les matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

### **11.6.1 – Clôtures sur voie ou emprise publique**

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.

Les systèmes d'occultation végétalisés sont recommandés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre. Le système d'occultation doit

être réalisé au moyen de festonnages (tôle découpée fixée aux barreaux de la grille) dans le respect d'une unité de couleur.

***Dispositions particulières :***

- une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
- une alternance de clôtures à murs pleins et de grilles peut être autorisée afin de respecter l'harmonie de la rue et masquer les édifices techniques tels que les coffrets électriques, boîtes aux lettres,...
- les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement.

**Dans le secteur URa**, les systèmes d'occultation autres que végétal sont interdits.

**Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations repérés aux plans de zonage**, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire voie reposant sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, afin d'assurer la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

**11.6.2 – Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins**

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur enduit ou peint ou en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés à fleur. Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver, publics ou privés localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive de façon à ne pas remettre en cause l'unité et la qualité de l'espace vert.

**ARTICLE UR12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

**12.1 – Normes de stationnement**

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions. Par ailleurs, le nombre :

o **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place par logement de types T1 et T2.
- 1,5 place par logement de type T3.
- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

En application de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement).

#### **1. Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :**

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m<sup>2</sup>.
- Toutefois, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L.752-1 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des constructions affectée au commerce.

#### **2. Pour les constructions à destination d'hôtel et de résidences de tourisme classées:**

- une place de stationnement pour 3 chambres ou unités de vie et une place pour 6 chambres sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement) ;

#### **3. Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (Cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux.

#### **4. Pour les constructions à destination d'activités :**

- une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

## 5. Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé au regard de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

### 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- o **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
- o **Pour les extensions de construction** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1 en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
- o **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
- o **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers ...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

### 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Pour les constructions comportant au moins 5 logements et les constructions ayant une affectation autre que le logement et présentant une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou sous-dalle.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

### 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

## 12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif** : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- **Pour les constructions à destination de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus** :
  - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
  - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

## ARTICLE UR13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès, les aires de stationnement en surface.

### 13.1 – Règle

**Dans les secteurs URa et URb**, la superficie des espaces libres n'est pas réglementée sous réserves du respect des dispositions du 13.3.

**Dans le secteur URc**, au minimum 40% de la superficie totale du terrain doivent être traités en espace libre. Au moins 50% des espaces libres, doivent être en pleine terre, et recevoir un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

### 13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à forte dominante végétale.

La topographie, la composition végétale et la configuration du terrain préexistant, doit constituer un accompagnement et mettre en valeur la situation du bâti.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non aux plans de zonage au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer des continuités avec les plantations existantes des terrains voisins.

Ils doivent participer l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation du bâti environnant et de leur perspective depuis l'espace public.

La surface imperméable doit être limitée aux besoins de l'opération et de ses usagers et participer à la gestion rationnelle de l'eau.

#### ***Les aires de stationnement :***

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

#### ***Les espaces libres en bordure des espaces publics :***

Les espaces libres en bordure des espaces publics doivent recevoir un traitement paysager de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

### **13.3 – Les éléments de paysage à préserver**

#### ***Espaces boisés classés :***

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que ce classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

#### ***Les espaces verts à préserver :***

La dominante végétale des espaces verts à préserver, publics ou privés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés aux plans de zonage doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public ;
- leur fonction d'aération du tissu bâti ;
- leur valeur écologique.

Une modification partielle peut être effectuée dès lors :

- que l'unité et le caractère végétal de ces espaces ne sont pas compromis ;
- que la suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité équivalentes sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### ***Les arbres isolés à protéger :***

Les arbres isolés repérés aux plans de zonage, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues

pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés (cf. liste annexe du règlement).

***Les alignements d'arbres :***

Les alignements d'arbres repérés aux plans de zonage doivent être conservés et entretenus. Ces alignements peuvent être remplacés à l'identique si cela est rendu nécessaire pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire des arbres.

**ARTICLE UR14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

**ARTICLE UR15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE UR16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.