

ZONE US

ARTICLE US1 – 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. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts ;
3. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.111-47 et suivants du code de l'urbanisme ;
4. 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 ;
5. les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme ;
6. dans les secteurs **USd, USf, USp et USr** les ateliers de réparation de véhicules et les stations services.

ARTICLE US2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. les constructions ouvrages ou travaux à destination de commerces et d'artisanat, dès lors que les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à destination d'habitation ou de bureaux ;
2. les constructions à destination artisanale, technique ou scientifique, dès lors qu'elles sont conçues pour prévenir toute incommodité pour le voisinage, et pour éviter en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
 - les nuisances olfactives supposent un traitement avant rejet ;
 - les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adaptés ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
3. les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, dès lors :
 - qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ;
 - qu'elles sont liées et nécessaires à la vie du quartier et à la commodité des usagers tels que les parcs de stationnement, les systèmes de régulation thermiques, ...
 - qu'il s'agit de travaux d'aménagement ou d'extension d'installations existantes.
 4. 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) ;
 5. les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ;
 6. 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 ;
 7. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement situées dans des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier (cf. annexe du PLU, pièces n° 5).
 8. 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 ou égale à 800 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE US3 – 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 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

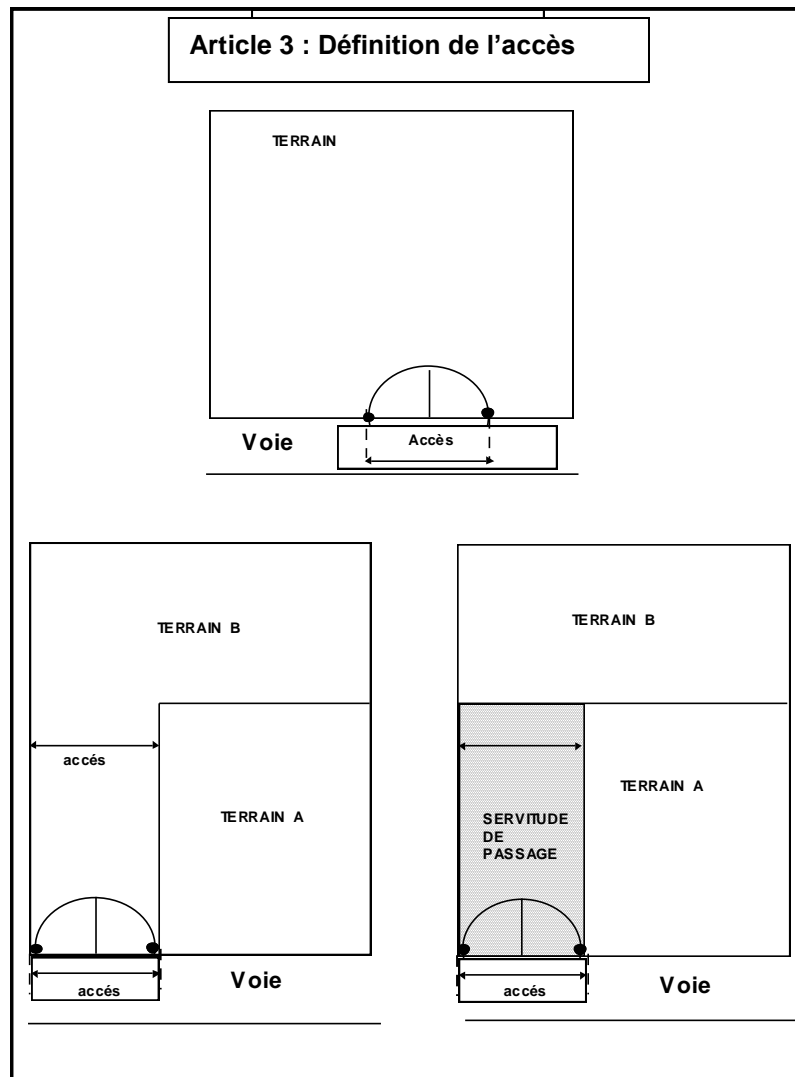
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- 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 la desserte pour 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, voies ferrées, à partir desquelles 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. Leur nombre est limité à un par voie desservant le terrain. Toutefois, lorsque l'importance ou la nature de la construction le justifie, plusieurs accès peuvent être réalisés, dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

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 US4 – 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 US5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

ARTICLE US6 – 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 mesuré 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 toute la zone, excepté les secteurs USd et USr, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur USd, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur USr, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci, avec un minimum de 4 mètres, le long du boulevard de la République et de la rue du Général Leclerc,
- en retrait de l'alignement, avec un minimum de 4 mètres, le long de la rue Paul Painlevé.

De plus, dans le cas d'une implantation le long d'un emplacement réservé, la limite de l'alignement à prendre en compte est celui de l'emplacement réservé.

6.3 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe 6.2 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. lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
3. lorsqu'il s'agit d'un terrain d'angle sur lequel un pan coupé peut être imposé pour des raisons de sécurité ;
4. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager est identifié et protégé au titre des articles 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 des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE US7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

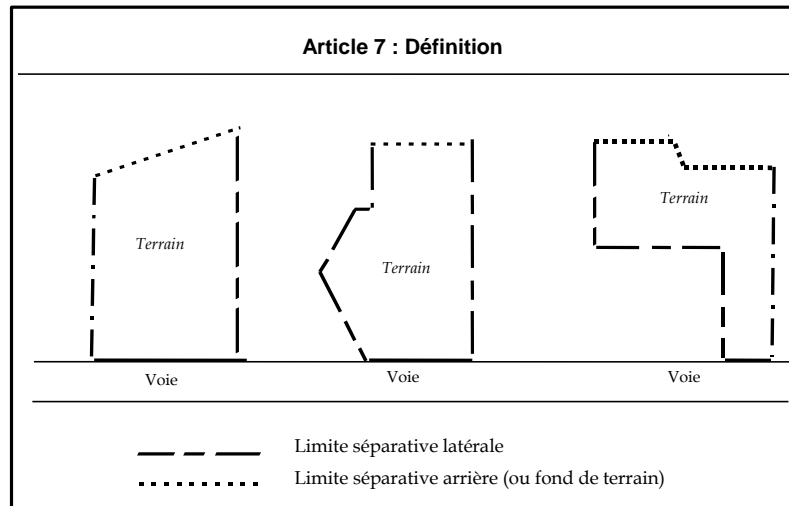
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du ou des terrains voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

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.

Bandes de constructibilité

Dans la zone US excepté les secteurs USd , USf, USp et USr les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité principales ou secondaires.

La bande de constructibilité principale est d'une profondeur de 25 mètres comptés perpendiculairement à l'alignement tel que défini à l'article 6 pour les voies existantes avant la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006) et desservant au moins trois constructions.

La bande de constructibilité principale s'établit sur chaque terrain uniquement à compter de l'alignement de la voie qui borde le terrain ou sur laquelle le terrain prend accès.

La **bande de constructibilité secondaire** est située au-delà des 25 mètres de la bande de constructibilité principale.

7.2 – Règle d'implantation

7.2.1 – Implantation des constructions dans toute la zone US exceptés les secteurs USd, USf, USp et USr

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Implantation des constructions par rapport aux limites latérales :

Les constructions doivent être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait des limites latérales peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

Sur les terrains présentant un linéaire de façade de plus de 30 mètres par voie, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale au plus ;
- soit sur les deux limites dès lors qu'il s'agit de constructions distinctes.

Dans ce dernier cas, l'espace libre entre les deux constructions doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et une profondeur au moins égale à 15 mètres ou à celle du terrain.

Implantation des constructions par rapport aux limites de fonds :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites de fond de terrains.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fonds de terrains.

7.2.2 Implantation des constructions dans les secteurs USd , USf, USp et USr

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrains.

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 (H) de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H$), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade ou de l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Cette distance est ramenée à 3 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baie ou comportant des baies assurant l'éclairage de pièces secondaires.

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. Dans ce cas, 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 et d'une surface de plancher au plus égale à 25 m².
3. 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 les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. 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 ;
5. lorsqu'un arbre isolé ou un ensemble paysager 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.

ARTICLE US8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Règle générale

8.1.1 - Dans toute la zone exceptés les secteurs USd, USf, USp et USr

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

- **6 mètres** dans le cas ou une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales telles que définies à l'article 7 ;
- **3 mètres** dans le cas ou les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent pas de baies ou que des baies assurant l'éclairage de pièces secondaires telles que définies à l'article 7.

8.1.2 - Dans les secteurs USd, USf et USp

Non réglementée.

8.1.3 - Dans le secteur USr

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale au calcul $L=H/2$ (longueur = hauteur divisée par 2), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

8.2 – Modalité de calcul des distances entre les deux 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, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

8.3 – Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables 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 et d'une surface de plancher au plus égale à 25 m².
- 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.

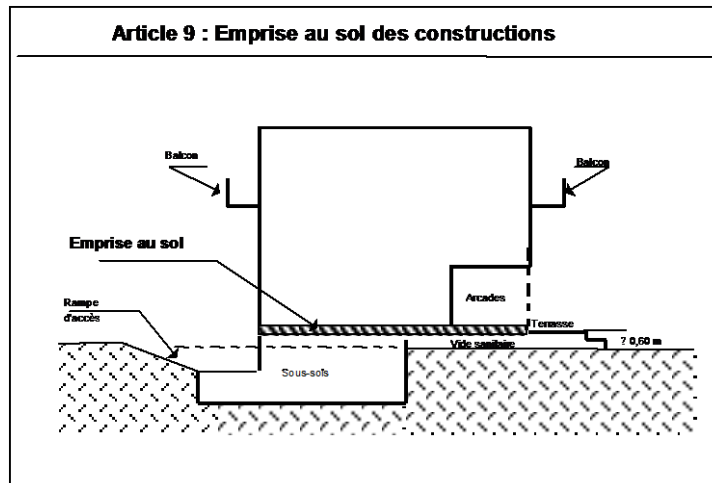
ARTICLE US9 – Emprise au sol des constructions

9.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des deux-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.



9.2.1 – Dans toute la zone exceptés les secteurs USd, USf, USp et USr

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% sur la totalité du terrain.

Pour les terrains ou parties de terrain compris dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.

9.2.2 – Dans les secteurs USd et USp

Non réglementée.

9.2.3 – Dans le secteurs USf

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie totale du terrain.

9.2.4 – Dans le secteurs USr

L'emprise au sol des constructions est limitée à 55% sur la totalité 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 US10 – 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 de terrain naturel existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte les édicules 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

10.2.1 - Dans toute la zone exceptés les secteurs USd, USf, USp et USr

La hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article US7.

Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité principale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Hauteur des constructions ou partie de construction dans la bande de constructibilité secondaire

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

10.2.2 - Dans les secteurs USd et USp

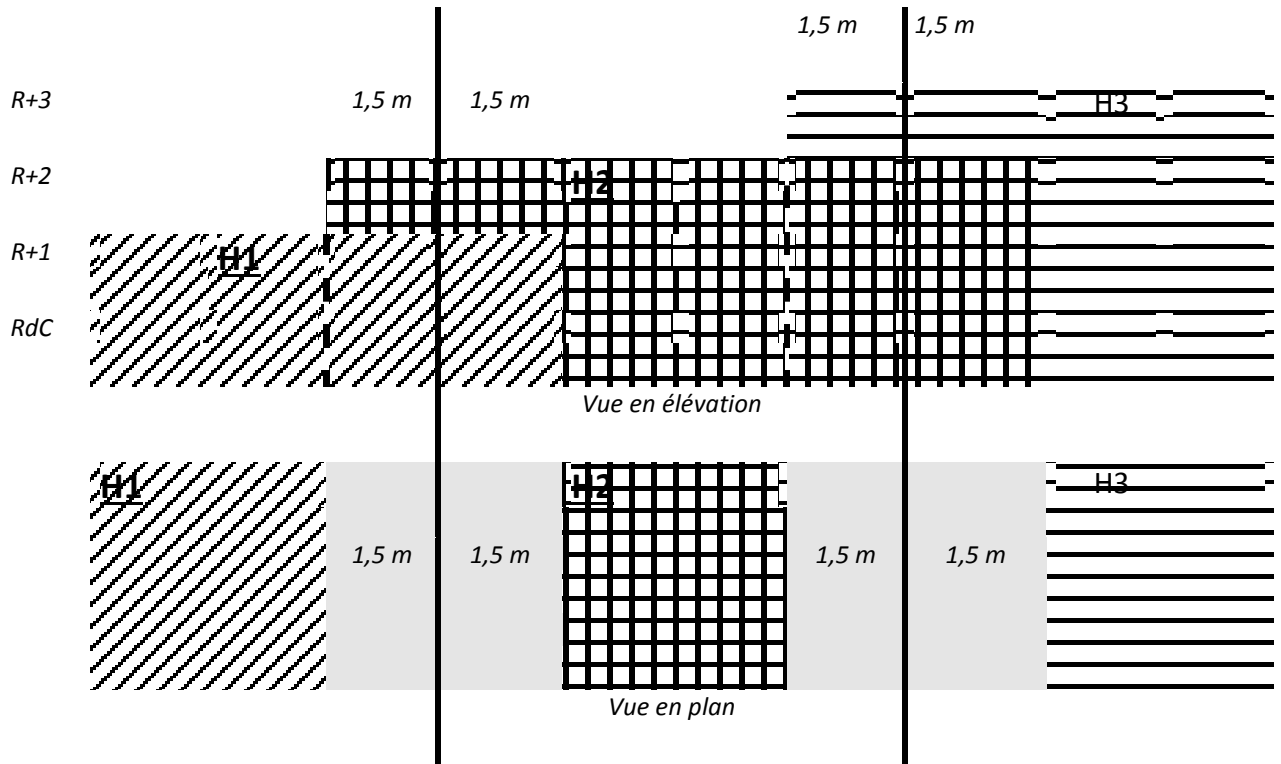
Les constructions, à l'exception des édicules techniques, telles que les souches de cheminée ou de ventilation, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont les points d'accroche se situent au niveau de l'alignement opposé existant ou projeté dans le cas où figure aux plans de zonage un emplacement réservé pour élargissement de voie.

En outre, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder :

- 13 mètres dans le secteur USd ;
- dans le secteur USp, la hauteur des constructions est réglementée par des plages d'épannelage portées aux plans de zonage.

La hauteur maximale des constructions est fixée aux plans de zonage à l'intérieur de plages d'épannelage. La limite différenciant les plages d'épannelage est appréciée à 1,50 mètre de part et d'autre de son tracé figurant aux plans de zonage.

Limite des plages d'épannelage



La hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux et en hauteur absolue mesurée à compter du niveau du sol après travaux jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère à l'exception des édicules techniques.

Le niveau du rez-de-chaussée doit être au plus prêt du terrain naturel.

	Nombre de niveaux	Hauteur absolue
H1	R+1 +C	10 mètres
H2	R +2 + C	13 mètres
H3	R + 3 + C	16 mètres
H4	R + 4	18 mètres

R = Rez-de-chaussée – C = combles

En H4 dans la zone USp, le dernier niveau des constructions doit être édifié en attique selon un retrait minimum de 0,80 mètre par rapport au droit de la façade sur voie et emprise publique.

10.2.3 – Dans le secteur USf

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres, soit 3 niveaux. De plus, dans le cas d'une construction atteignant 9 mètres de hauteur ou 3 niveaux, le dernier niveau sera traité soit en combles, soit en attique.

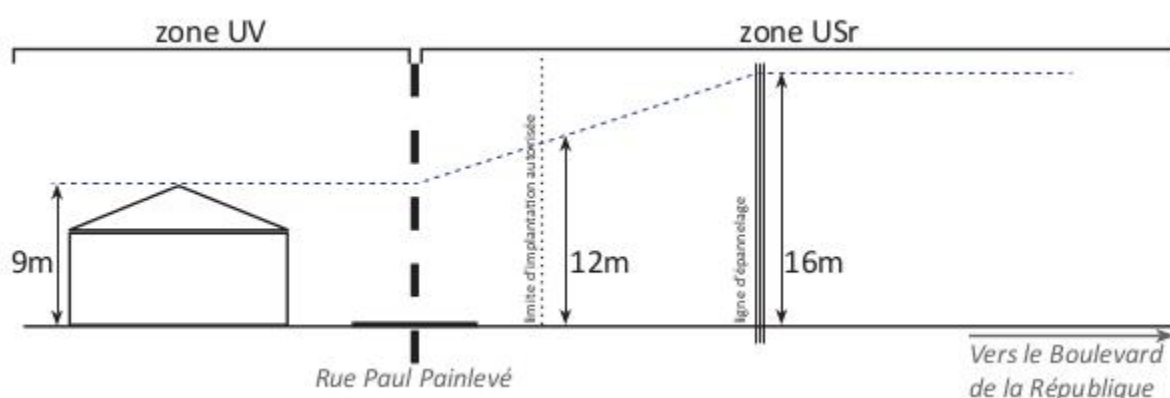
10.2.4 – Dans le secteur USr

La hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux et en hauteur absolue mesurée à compter du niveau du sol après travaux jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère à l'exception des édicules techniques. Le niveau du rez-de-chaussée doit être au plus prêt du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres, soit 5 niveaux. De plus, dans le cas d'une construction atteignant 16 mètres de hauteur ou 5 niveaux, le dernier niveau sera traité en attique ou en comble Mansart, selon un retrait minimum de 1,50 mètre par rapport au droit de la façade.

De la même façon, le dernier niveau des constructions donnant sur la rue Paul Painlevé devra être traité en attique ou comble Mansart, avec un retrait minimum de 1,50 mètre par rapport au droit de la façade.

De plus, un principe d'épannelage est imposé sur ce secteur USr, depuis le boulevard de la République jusqu'à la rue Paul Painlevé. Les constructions doivent atteindre au maximum 16 mètres de hauteur, soit 5 niveaux, le long du boulevard de la République et au maximum 12 mètres, soit 4 niveaux, au niveau de la rue Paul Painlevé.



10.3. Traitement des variations d'épannelage

Les variations d'épannelage entre constructions voisines ou partie d'une même construction, et en particulier le raccordement des héberges, doivent être traitées pour éviter des ruptures brutales dont l'impact nuirait à l'harmonie générale recherchée.

10.4 – Dispositions particulières

Des hauteurs 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 ayant une hauteur différente de 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. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE US11 – 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.

En outre, le long de la Coulée Verte, l'implantation des constructions doit prendre en compte le respect d'une transition harmonieuse entre l'espace public et l'espace privé.

11.2. – Toitures

Les toitures peuvent être en terrasse ou présenter des pentes :

- pour les toitures en terrasse, les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante. En outre, les éléments techniques tels que les conduits de ventilation ou les extracteurs doivent demeurer peu visibles depuis l'espace public ;
- pour les toitures en pente, les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates ou mécaniques, en ardoises, en zinc ou tout autre matériau ayant les mêmes aspects.

Dans le secteur USp

Les toitures des constructions supérieures à un niveau doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°, pour 60% au minimum de leur surface totale projetée à l'horizontale, déduction faite des terrasses habitables.

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.

Les édicules techniques visés à l'article 10 du présent règlement doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel, notamment depuis les voies et les espaces publics.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillies du volume bâti.

11.3 –Façades

Afin d'éviter une trop grande linéarité et monotonie de front urbain, des séquences et des animations de façades doivent être recherchées à partir :

- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements ;
- de variations de l'implantation d'une partie de la construction par rapport à l'alignement en créant des retraits partiels.

Les jardins ou espaces verts à préserver, publics ou privés, situés à l'arrière des constructions doivent demeurer visibles depuis l'espace public et participer aux paysages de la rue. C'est pourquoi, des vues et/ou des passages doivent être prévus :

- soit par des discontinuités des constructions ;
- soit par des passages sous porches.

Des ouvertures dont la localisation indicative figure sur le schéma de principe intégré aux orientations d'aménagement par secteur (pièce n°3 du dossier de PLU) doivent être créées pour préserver les vues vers les cœurs d'îlots.

Les ouvertures donnant accès aux rampes de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement particulier qui permet leur inscription harmonieuse avec l'ensemble de la façade.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer aux constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture moderne. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes des revêtements de façade (dont bois, aluminium, ...) doivent respecter le nuancier communal.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, les faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les façades commerciales

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

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de la construction concernée et notamment respecter les descentes de charges ;
- les vitrines et devantures ne doivent pas présenter un linéaire de façade uniforme supérieur à 20 mètres, des séquences doivent être établies ;

- lorsqu'une même vitrine est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées par un élément plein d'au moins 0.80 mètres ;
- L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

11.4 – 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.

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 édicules 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.

▪ 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 US12 – 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.

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 m² : 1 place de stationnement ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

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 m² de surface de plancher à destination de bureaux.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

4. Pour les constructions à destination d'activités :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum un emplacement ou une place de stationnement par tranche de 60 m² 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 m², 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.

Dans le secteur USp

La cote de nivellement des rampes d'accès à la limite d'emprise de la voie doit être supérieure à 0,15 mètre au moins à celle du caniveau.

Les accès aux stationnements sont aménagés de la façon suivante :

- les entrées (2 maximum) sont réalisées le long de la voie à créer ;
- les deux sorties sont réalisées pour l'une rue Brunier-Bourbon, pour l'autre rue des Beunes.

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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- **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 US13 – 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 – La règle

Dans toute la zone US, à l'exception du secteur USp, USf et USr :

- dans la bande de constructibilité principale, 10% minimum de la surface du terrain doivent être végétalisés
- dans la bande de constructibilité secondaire, 40% minimum de la surface du terrain doivent être végétalisés.

Dans les secteurs USp et USf :

- les espaces libres en pleine terre ou sur dalle doivent représenter au moins 50% de l'unité foncière.
- Au moins 75% des espaces libres doivent recevoir un traitement paysager.

Dans le secteur USr :

- les espaces libres en pleine terre ou sur dalle doivent représenter au moins 35% de l'unité foncière.
- Au moins 75% des espaces libres doivent recevoir un traitement paysager.

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 à feuillage persistant.

Aménagement sur dalles

Les aménagements paysagers à dominante végétale réalisés sur dalle (couverture des niveaux en sous-sol) doivent répondre aux exigences techniques garantissant la pérennité de la végétalisation envisagée et présenter une épaisseur minimale de :

- 0,80 mètre de terre végétale pour la plantation d'arbres de haute tige dans les espaces à préserver, publics ou privés ou à créer ;
- 0,50 mètre de terre végétale pour toute autre plantation dans les espaces libres.

Les espaces libres en bordure des espaces publics :

Dans toute la zone excepté le secteur USp

Les espaces libres en bordure des espaces publics doivent faire l'objet d'un aménagement minéral ou végétal cohérent et de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

Dans le secteur USp

Les espaces libres en bordure des espaces publics, doivent être en pleine terre et recevoir un traitement à dominante végétale cohérent et de qualité de façon à participer à l'animation harmonieuse du front urbain ou à créer une séquence végétale.

Leur limite le long des emprises publiques doit être matérialisée par une clôture répondant aux prescriptions de l'article 11 ou par un soubassement. Les haies vives adossées aux clôtures seront constituées d'arbustes d'essences régionales variées (*charmes, noisetiers, lilas, houx à l'exclusion de tout thuya ou cupressus...*)

13.3 – Les éléments de paysage à préserver ou à créer

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 espaces verts à créer

Dès lors que figure aux plans de zonage un espace vert à créer, les espaces concernés sont destinés à recevoir un aménagement à très forte dominante végétale.

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).

ARTICLE US14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ARTICLE US15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE US16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.