

# ZONE UT

## **ARTICLE UT1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.111-47 et suivants du code de l'urbanisme ;
2. 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 ;
3. les activités commerciales à l'exception des activités de restauration et d'hôtellerie ;
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,...

## **ARTICLE UT2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

1. Les constructions à destination artisanale, industrielle, technique ou scientifique qu'elles soient ou non soumises au régime des installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'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, en application, notamment, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport ...) ;
3. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique ;
4. 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 arrêté préfectoral doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (cf. annexe du PLU, pièces n° 5) ;

5. 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.

## **ARTICLE UT3 – 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 caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la nature des constructions qu'elles doivent desservir ;
- 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 ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures facilement accessible depuis la voie principale.

Les voies nouvelles :

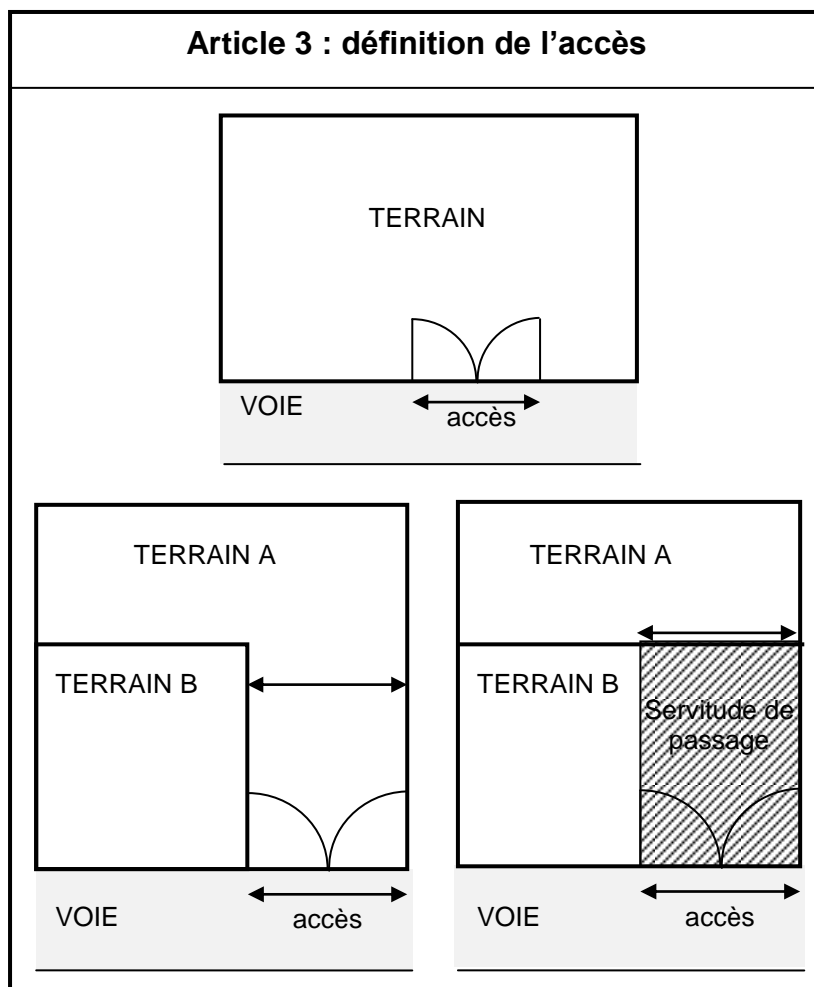
Les nouvelles voies doivent :

- avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) ;
- être conçues, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- 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

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 et notamment éviter toute manœuvre de poids lourds sur la voie.

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 UT4 – 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.

Dans le secteur UTe, les systèmes d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation peuvent être autorisés.

Le dispositif de traitement autonome des eaux usées doit être adapté à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, la topographie, la perméabilité naturelle des sols.

#### **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**

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 UT5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **ARTICLE UT6 – 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 la limite de l'emplacement réservé.

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

Le retrait de la construction est la distance 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 – Règle**

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

### **6.3 – Dispositions particulières**

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction édiflée est destinée aux bureaux de gardien ;
- 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 ;
- 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 les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des déchets.

## **ARTICLE UT7 – 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**

#### ***Retraits :***

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**

#### ***Dans toute la zone, excepté dans le secteur UTp :***

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 6 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UV, UL, UP, NI, les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, les constructions annexes tels que garages, entrepôts, local destiné au stockage des ordures et déchets, d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées en limite séparative.

#### ***Dans le secteur UTp :***

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum.

Toutefois, les constructions ou parties de construction en rez-de-chaussée, d'une hauteur maximum de 4,20 mètres doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum.

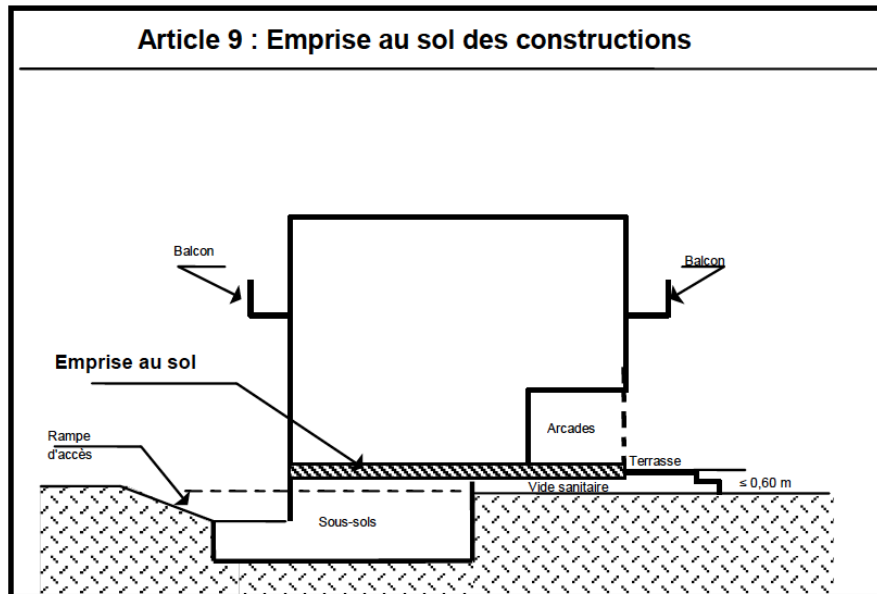
## **ARTICLE UT8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

## **ARTICLE UT9 – 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 toute la zone UT excepté le secteur Ute :***

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

***Dans le secteur Ute :***

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UT10 – 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 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**

### ***Dans toute la zone à l'exception du secteur UTp :***

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

### ***Dans le secteur UTp :***

La hauteur des constructions est définie par deux règles qui s'appliquent simultanément :

- un gabarit sur voie ;
- une hauteur maximale.

Les constructions à l'exception des édicules techniques doivent s'inscrire dans un gabarit fourni par un plan incliné à 45° dont les points d'accroche se situent au niveau de la limite opposée d'emprise des voies existantes ou à créer plus 4 mètres.

En outre, la hauteur des constructions ne peut excéder 21 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. 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.;
3. 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 UT11 – 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 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 – Volumétrie**

Compte tenu de la spécificité et de la variété des constructions, il importe de veiller à l'insertion des projets dans leur site et au regard des transitions morphologiques avec les tissus urbains environnants.

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Pour les grands volumes, une succession de séquences doit être recherchée au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures :

- pour assurer une transition douce avec le volume des constructions voisines ;
- pour éviter une trop grande monotonie du front bâti.

## **11.4 – Les matériaux**

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 imitations de matériaux et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés sont interdits.

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

## **11.5 – 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 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 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.

#### **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 UT12 – 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 de commerces et de restauration :**

- pour les commerces ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement ;
- pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 1 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.

#### **o 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) ;

#### **1. 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.

#### **2. 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).

#### **3. 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 UT13 – 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 le secteur UTp :***

Les espaces en pleine terre ou sur dalle doivent représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain.

##### ***Dans le secteur UTe :***

- Qualitativement, les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier pour mettre en valeur le site de l'île.
- Quantitativement, les espaces en pleine terre ou sur dalle doivent représenter 30% au moins de la superficie du terrain.

#### **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 aménagements sur dalles :***

Les aménagements réalisés sur dalle (couverture des niveaux en sous-sol) doivent être paysagers à dominante végétale.

Ils 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 :***

Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques, doivent être en pleine terre et recevoir un traitement à dominante végétale de façon à participer à l'animation du front urbain ou créer une séquence végétale. Leur limite le long des emprises publiques doit être matérialisée par une clôture répondant aux prescriptions de l'article 11. Les haies vives adossées aux clôtures sont 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 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.

**ARTICLE UT14 – Coefficient d’occupation du sol**

Néant.

**ARTICLE UT15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE UT16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.