

# ZONE UP

## **ARTICLE UP1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts et d'activités industrielles ;
2. les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains de camping et de caravanes, en application des articles R.111-32 et suivants du code de l'urbanisme ;
4. le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des R.111-47 et suivants du code de l'urbanisme ;
5. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.111-37 et suivants du code de l'urbanisme ;
6. 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, ...
7. les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée quelque soit le régime auquel elles sont soumises ;
8. les garages collectifs de caravanes visés aux articles R.421-19,j) et R.421-23,e) du code de l'urbanisme ;

## **ARTICLE UP2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès lors qu'elles sont de nature à préserver les caractéristiques essentielles du site dans lequel elles s'inscrivent, qui est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerces ou d'artisanat, dès lors que :
  - les surfaces concernées sont intégrées au volume de la construction à destination d'habitation ;
  - la nature de l'activité n'est pas susceptible d'engendrer une augmentation sensible de la circulation routière, d'apporter des nuisances visuelles, sonores, olfactives incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;

- sont mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.  
A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :
    - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
    - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
    - 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.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions à destination d'activité existante soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'engendrer une aggravation des risques de nuisances de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de la zone et qu'ils ont pour objet l'amélioration des conditions de fonctionnement et d'insertion de l'installation dans son environnement ;
  3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif dès lors que leur nature et leur fréquentation par le public, soient compatibles avec le milieu dans lequel ils s'inscrivent ;
  4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement 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 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) ;
  7. 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 m<sup>2</sup> est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.
  8. 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 UP3 – 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

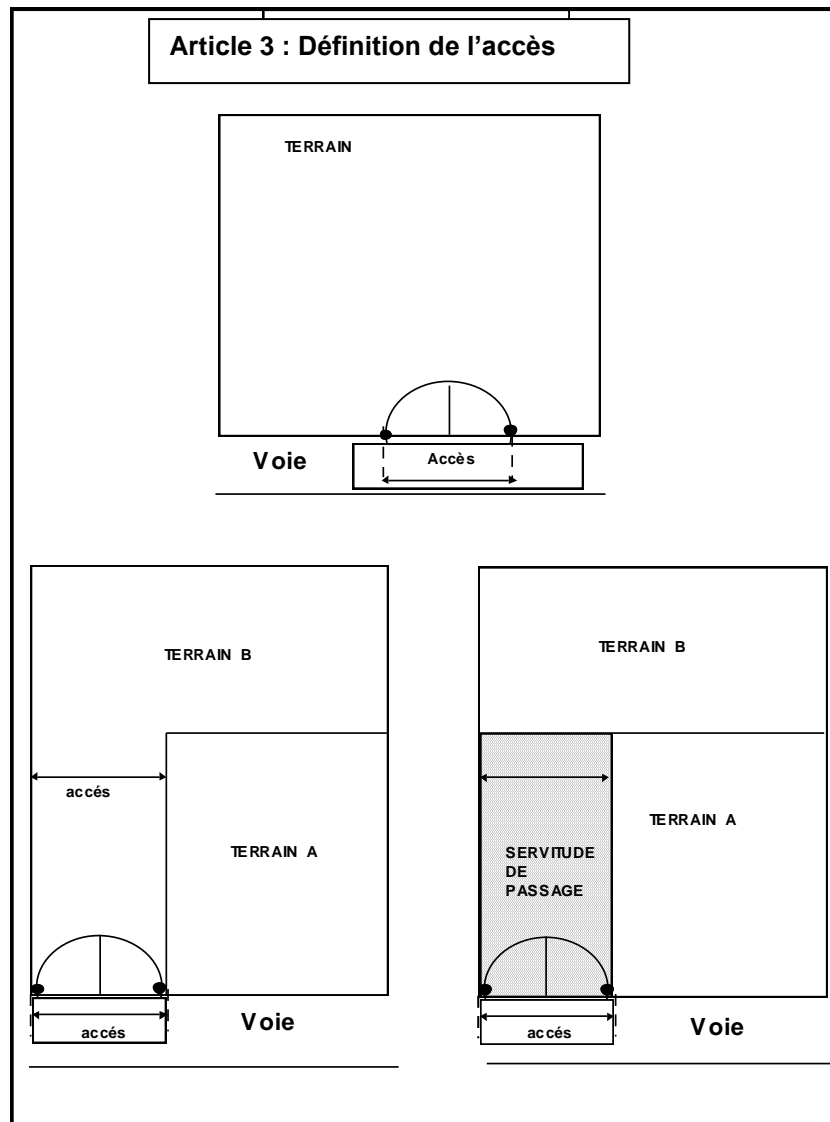
Les nouvelles voies de desserte des constructions doivent :

- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination de l'opération 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, 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 UP4 – 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 pré-traitées 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 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 UP5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

### **ARTICLE UP6 – 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 oriel, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

## **6.2. – La règle**

**Dans la toute la zone UP excepté le secteur UPa,**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Dès lors qu'une limite minimale d'implantation figure aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées sur cette limite ou en retrait de cette dernière.

**Dans le secteur UPa, le long du quai Maxime Laubeuf, et dans le secteur UPm,**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

## **6.3 – Dispositions particulières**

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

- 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'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 ;
- 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 ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.

## ARTICLE UP7 – 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.

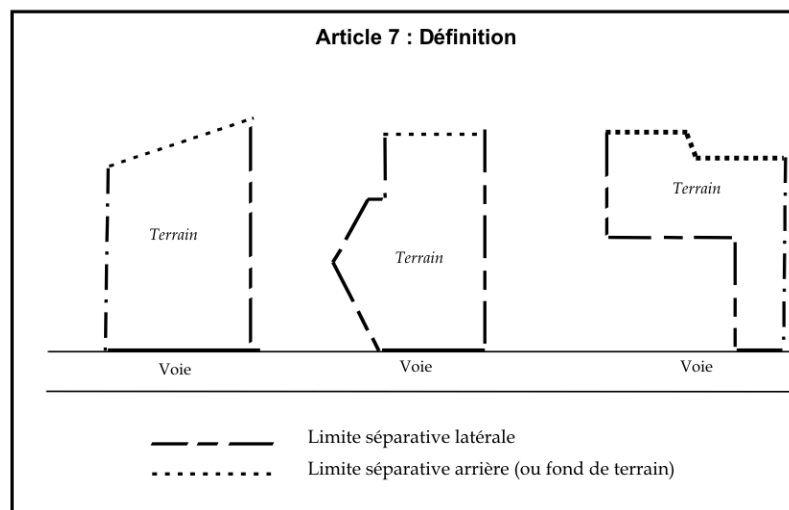
### 7.1 – Définitions

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 ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide sous réserve 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**

### **En limites séparatives latérales**

**Dans toute la zone**, excepté dans les secteurs UPa et UPm, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

**Dans les secteurs UPa et UPm**, les constructions peuvent être implantées sur une au plus des limites séparatives latérales.

### **En limites de fond de terrain**

**Dans toute la zone**, 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 (H) 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, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) pour les parties de constructions ne comportant pas de baie ou comportant des baies assurant l'éclairage de pièces secondaires, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, en cas d'implantation d'une construction le long d'une sente, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

## **7.4 – Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles fixées au paragraphe 7.2 peuvent être autorisées ou imposées 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 et d'une emprise au sol au plus égale à 25 m<sup>2</sup> ;
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 UP8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 – Règle générale**

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

- Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.
- Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) pour les parties de constructions ne comportant pas de baie ou comportant des baies assurant l'éclairage de pièces secondaires, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **8.2 – Modalité de calcul de la distance entre les deux constructions**

La distance entre les deux 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 d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle ci dessus. Dans ce cas, les

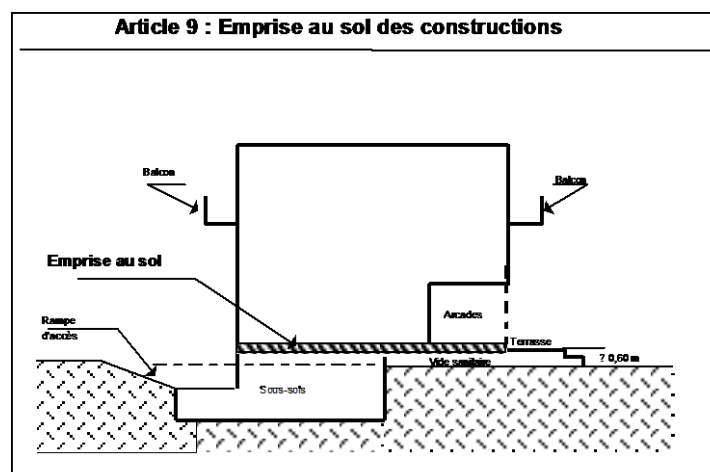
travaux peuvent être réalisés en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;

- 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>.
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

## **ARTICLE UP9 – 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, 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 UP excepté dans les secteurs UPa et UPm**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain. En outre, l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 180 m<sup>2</sup>.

Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (03/10/2018) dont l'emprise au sol est supérieure à 20% de la superficie totale du terrain : une extension limitée à 20m<sup>2</sup> par construction est admise une seule fois après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (03/10/2018), à la condition que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% de la superficie totale du terrain.

**Dans le secteur UPa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

**Dans le secteur UPm**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UP10 – Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 – Définitions**

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 UP ;**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

#### **En outre dans le secteur UPa ;**

Les constructions doivent respecter une hauteur plafond définie par un plan horizontal dont l'altimétrie correspond à la cote NGF du trottoir existant avenue des Tilleuls.

#### **En outre dans le secteur UPm ;**

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.

### **10.3 – Dispositions particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées au paragraphe 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées 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 de travaux d'extensions d'une construction identifiée aux plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dès lors que cela est justifié par la conception d'un projet visant à préserver l'harmonie des proportions bâties ;
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.;
5. 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 UP11 – 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.

L'aspect architectural des constructions nouvelles doit tenir compte de celui des constructions existantes, dans le respect du caractère du quartier dans lequel elles s'insèrent, qui fait l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'harmonie des constructions nouvelles, avec la typologie du bâti existant environnant, doit être recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux des façades du secteur ;
- dans les rapports entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

## **11.2 - Toitures**

En règle générale, les constructions doivent avoir une architecture de toit, avec des pentes comprises entre 30° et 45°. Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit. Toute autre forme de toiture est admise dès lors que la recherche de son insertion dans son environnement bâti est justifiée sur des critères précis.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leurs nombres, formes et dimensions doivent être proportionnés à la construction et à sa toiture.

**Dans le secteur UPa** les toitures en terrasse devront être végétalisées.

## **11.3– Façades**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Le ravalement des façades doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante. Pour les constructions anciennes, est préconisé le maintien des matériaux d'origine à nu (brique, pierre) et des éléments de décor : marquise, linteaux, clefs de voûte, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

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

Dans le cas d'extension, les projets doivent prendre en compte une cohérence des niveaux, une cohérence de composition par le respect des dominantes des axes de fenêtres.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées ou restituées. Les nouveaux percements ou la modification de percements existants, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies existantes.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes.

Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.

La localisation d'antennes paraboliques et de tous systèmes de climatisation ou d'utilisation des énergies nouvelles (tels que panneaux solaires,...) doit être choisie de façon à demeurer peu visible depuis l'espace public et à assurer leur intégration au bâti ou par un traitement paysager.

## **11.4– 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.

## **11.5 – 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.

### **11.5.1 - Clôtures sur voie ou emprise publique**

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...) doublé d'une haie vive, soit d'une partie pleine d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive. Le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0,80 mètre.

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.

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, restauré ou remplacé par des matériaux de qualité équivalente si son état n'en permet pas la conservation.

**Dans le secteur UPa, le long de l'avenue des Tilleuls**, la hauteur maximum des clôtures est abaissée à 1,50 mètre afin de préserver les vues sur la Seine. Elles seront constituées uniquement de treillage soudé et doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre afin de préserver les vues sur Seine.

**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 mètres, afin d'assurer la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

#### **11.5.2 - 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.

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 UP12 – 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.

### **1. Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place par logements de type 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.

De plus, 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).

### **2. 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 est exigée par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m<sup>2</sup>.

### **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 destination 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.

## **6. Pour les constructions à destination d'hôtel :**

- une place de stationnement pour 3 chambres ou 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).

### **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 :

- 1. Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
- 2. 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.
- 3. Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations.
- 4. 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 destination (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**

Dans le cas d'une construction d'au moins 5 logements à destination d'habitat, doit être privilégié un stationnement en sous-sol commun pour éviter la multiplication des accès.

### **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 UP13 – 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. Ils participent à la gestion rationnelle de l'eau.

#### **13.1– La règle**

**Dans toute la zone UP excepté les secteurs UPa et UPm ;**

50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert.

**Dans le secteur UPa ;**

20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert.

**Dans le secteur UPm ;**

70% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert.

#### **13.2– Traitement des espaces libres et plantations**

L'équilibre et la composition entre le bâti et les espaces végétalisés est une caractéristique de la zone qui fait l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Cet équilibre doit être préservé.

Dans ce cadre :

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.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. 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 à 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.

#### **Dans les îlots à protéger**

Dans les îlots à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme délimités aux plans de zonage, les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

La dominante végétale des espaces libres situés entre le bâti et la clôture doit être maintenue et mise en valeur.

Le caractère arboré des terrains devra être conservé ou restitué à l'identique.

### **ARTICLE UP14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **ARTICLE UP15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ARTICLE UP16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.