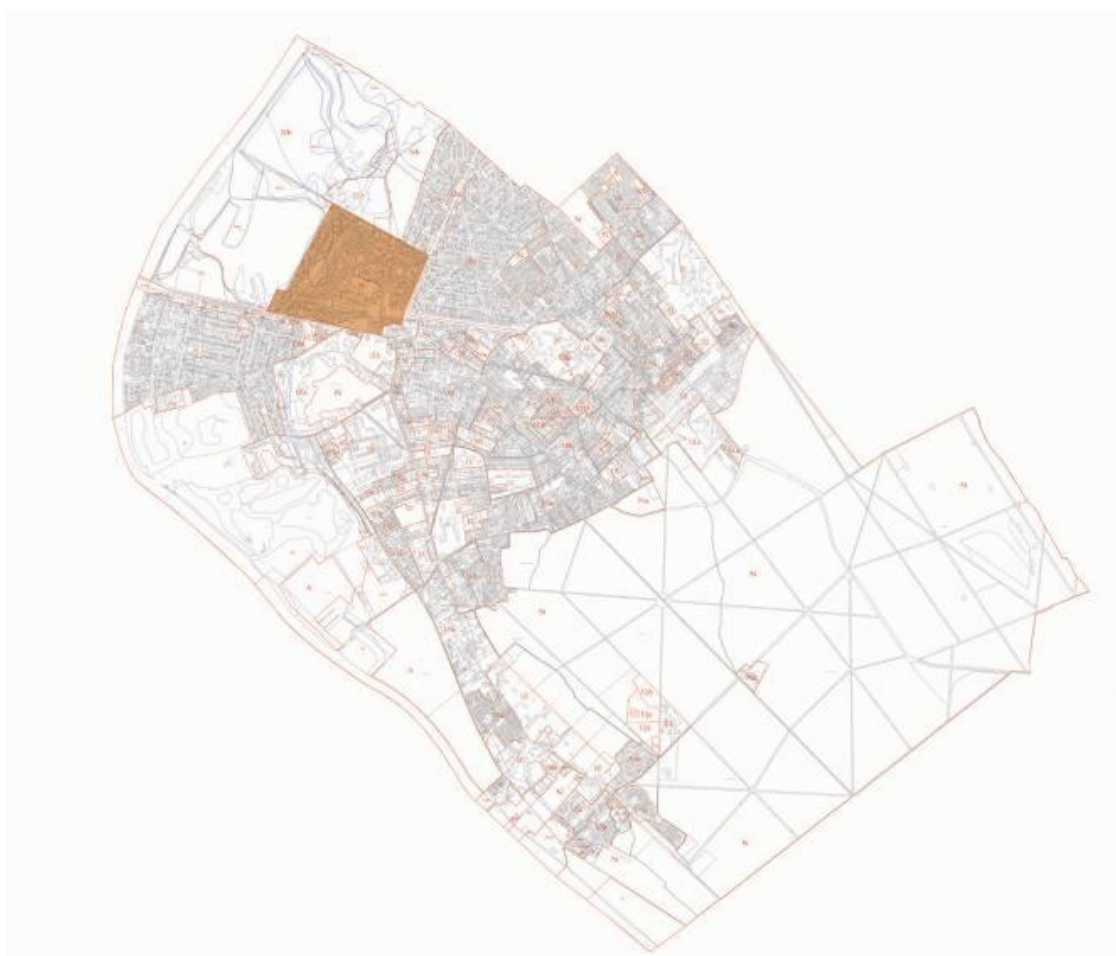


DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UK

La zone UK : habitat pavillonnaire qui correspond au site de Paris-Jardins

L'ensemble du site est classé en SPR dont les dispositions réglementaires, approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2017, sont à respecter.



CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m ² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Les terrasses, perrons, emmarchement et cour anglaise ne devront pas empiéter sur cette marge de recul.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée pour les constructions dont la surélévation est autorisée.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante (décret du 17 juin 2016).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

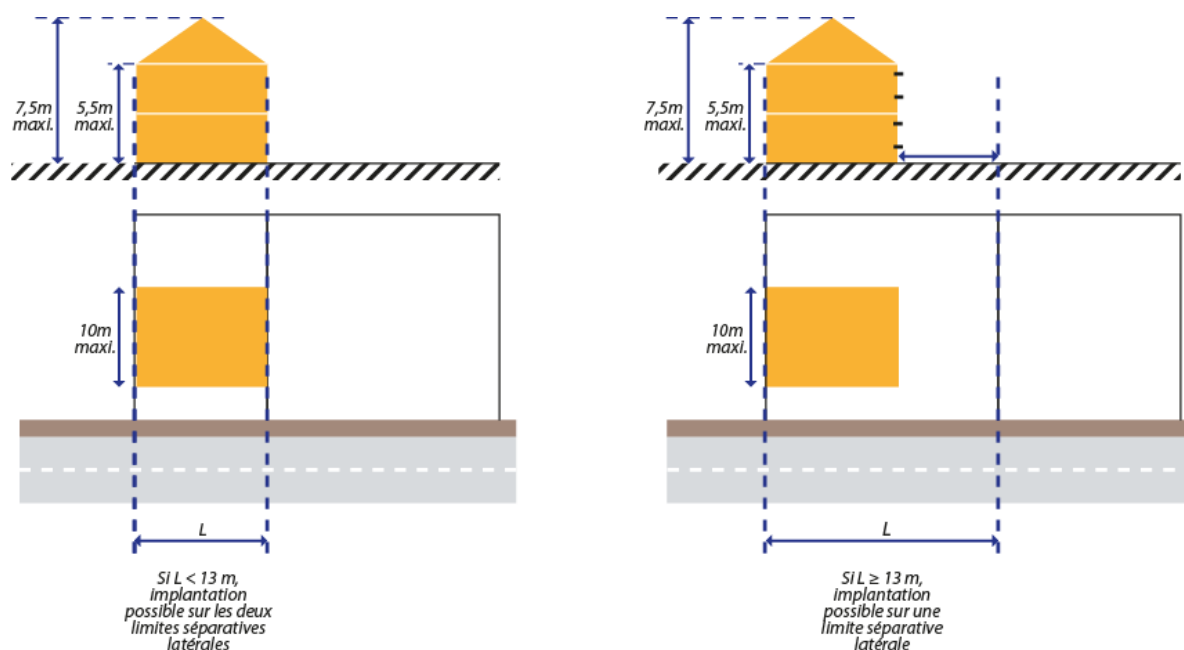
Règle générale :

Limites séparatives latérales :

Si la largeur du terrain au droit de la construction est **inférieure à 13 mètres**, l'implantation de la construction est autorisée sur les limites séparatives latérales.

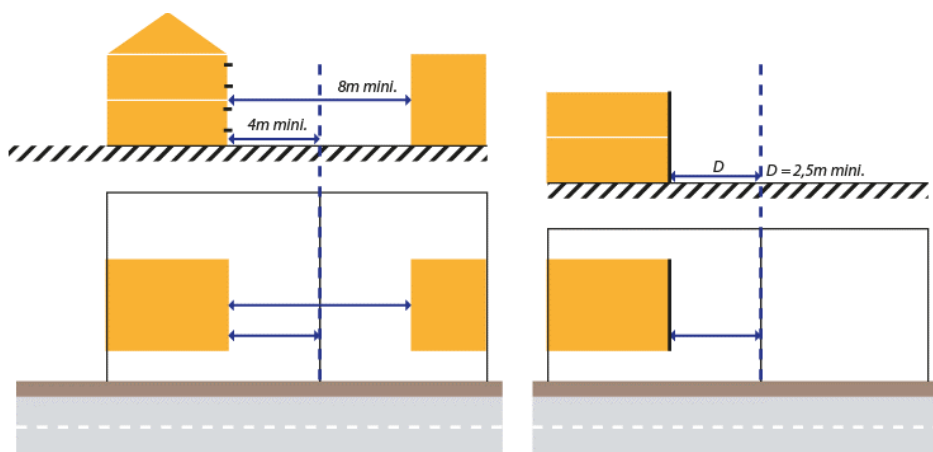
Si la largeur du terrain au droit de la construction est **supérieure ou égale à 13 mètres**, la construction est autorisée sur une limite latérale au maximum.

En cas d'adossement à la limite séparative, la longueur maximale en mitoyenneté ne dépassera pas 10 m. La hauteur à l'égout du toit en mitoyenneté n'excèdera pas 5,50 mètres et la hauteur au faîtage 7,50 mètres.



Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, **4 mètres** minimum jusqu'à la limite séparative et **8 mètres** minimum jusqu'au bâti de la parcelle voisine.
- si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, **2,50 mètres** au minimum jusqu'à la limite séparative.
- En cas de jour de souffrance : retrait minimal de 5 mètres jusqu'au bâti de la parcelle voisine et 2,50 mètres minimum jusqu'à la limite séparative.

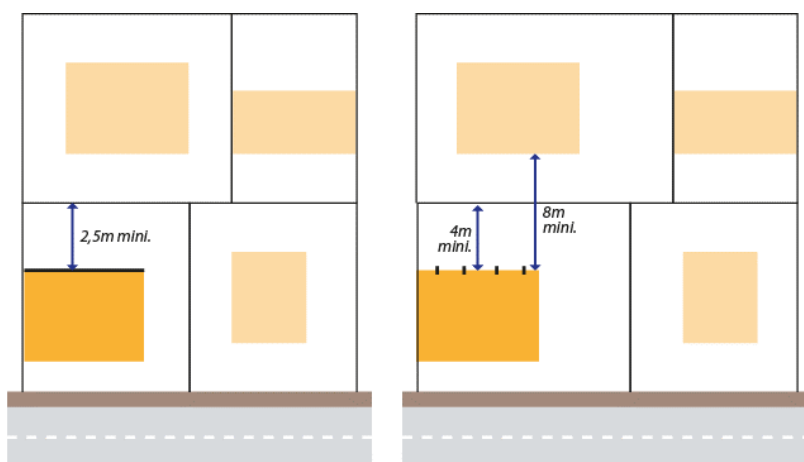


Limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions s'implantent en retrait ;

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, **4 mètres** minimum jusqu'à la limite séparative et **8 mètres** minimum jusqu'au bâti de la parcelle voisine.
- si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, **2,50 mètres** au minimum jusqu'à la limite séparative.
- En cas de jour de souffrance : retrait minimal de 5 mètres jusqu'au bâti de la parcelle voisine et 2,50 mètres minimum jusqu'à la limite séparative.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

Les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire au titre des articles R. 421-2 et R.421-9 du code de l'urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et son pourtour soient situés à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non réglementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les marges de retrait définies ci-avant.

Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes doivent s'implanter sur les limites séparatives.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règles générales :

Une seule construction principale, comprenant un unique logement, est autorisée sur l'unité foncière.

La distance minimale entre deux constructions sur la même unité foncière est fixée à **4 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles comporte des vues directes.

Cette distance est portée à **6 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol maximale (exprimée en m²) des constructions de toute nature est limitée par la formule suivante :

$$E_{\text{maxi}} = 135 + (0,03 \times (\text{surface de l'unité foncière} - 500)).$$

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **35 m²** par unité foncière.

Toutes autres constructions non constitutives d'emprise au sol (terrasse de plein pied, piscine enterrée dont la hauteur est inférieure à 60 cm ...), perméables ou imperméables, ne pourra représenter plus de 10 % de la surface du terrain dans la limite de 100 m² par unité foncière.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à :

- 12,50 m **au faîtage** (R+1+C) dans le cas de toiture à pente
- 7,50 m **à l'égout** (R+1+1/2 niveau décalé).
- et 10 m maximum à l'acrotère, limité à 6 m pour les extensions au-delà de 135 m² d'emprise au sol.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU.

La hauteur des constructions ramenée à l'égout du toit ne devra pas excéder 7.50 m (R + 1 + combles utilisables) et 5.50 m (R + combles) pour **la surface construite en extension** (y compris en cas de démolition/reconstruction et surélévation).

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à :

- 2,20 m à l'égout du toit (3,50 m au faîtage) dans le cas de toiture à pente
- 2,70 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Mitoyenneté :

- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère du toit n'excédera pas 5.50 m.
- La hauteur du faîtage n'excédera pas 7.50 m.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et du paysage de la cité-jardin.

Tous les terrains étant déjà construits, les transformations, extensions ou constructions de remplacement devront répondre aux principes suivants en tenant compte de l'ensemble du lotissement :

- Respecter les espaces verts et les arbres existants
- Respecter les caractéristiques identitaires du site et de ses constructions

Les maisons de Paris-Jardins se répartissent en deux catégories :

Catégorie 1 : Les constructions ou parties de constructions repérées comme caractéristiques d'un type patrimonial de Paris-Jardins

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Catégorie 2 : Les constructions ou parties de construction non repérées ou illisibles.

Elles devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

A. DISPOSITIONS GENERALES

Tout projet d'extension, de modification ou de construction nouvelle devra prendre en compte :

- La topographie du site et de la parcelle
- Le type initial de la maison existante
- Les types et implantations des constructions voisines
- La végétation présente sur la parcelle.

B. BATI PATRIMONIAL

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti existant.
- la surélévation des constructions patrimoniales.

- les extensions en façade principale sur rue.

- l'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

- Sur les façades principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

- Dans le cadre d'une isolation des constructions, tous décors, toute modénature tous décors, toute modénature devront être restitués (en saillie, en relief...).

Les extensions des constructions patrimoniales seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

- Les volumes nouveaux devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement).

Ils devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

- Les parements devront être soit :

- + identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.

- + différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

- Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

C. BATI NON PATRIMONIAL

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

- La surélévation devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

+ une cohérence de composition avec le volume principal,

+ la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

D - EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

- Les parements devront être soit :

+ identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.

+ différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

- Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

- La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

- Les couronnements des extensions devront :

+ soit reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent

+ soit mettre en œuvre un traitement en terrasse exclusivement, à la condition que la longueur de façade de l'extension représente moins de la moitié de la longueur de façade du bâtiment d'origine.

E. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Paris-Jardins est constitué d'un ensemble de pavillons ayant présenté un caractère de logement ouvrier du début du siècle ou un caractère résolument moderne en son temps.

Les nouvelles constructions devront respecter le paysage architectural patrimonial de Paris-Jardins. Elles devront exprimer une architecture d'accompagnement, s'inscrivant avec discrétion dans le contexte en respectant les principes identitaires de l'architecture des pavillons et des villas. Dans tous les cas, les volumes seront traités très simplement.

- Les couronnements seront majoritairement constitués de pentes. Les pentes des couvertures seront comprises en 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,00m.
- Seuls pourront être couverts en terrasse les parties annexes, petits volumes, sur les pans de façade arrière.
 - Sont interdits :
- Toute architecture étrangère au contexte patrimonial défini de villas et pavillons.
- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres...).

Aspects de clôtures

La limite sur le domaine public devra être marquée par des clôtures.

Elles ne doivent toutefois pas nuire à la perception, depuis les voies, de l'espace, conçu comme un vaste jardin.

Cet article concerne donc toutes les parcelles en dehors de celles de la Cour d'Honneur et celles bordant l'allée de la perspective depuis la terrasse de château jusqu'aux lots 345a et 384.

Partout, à l'exception de l'Allée de Villeneuve et du Chemin du Bocage, les clôtures seront linéaires. Aucun retrait (notamment au droit des passages) n'est toléré sur les voies. Les accès automobiles se feront par un portail à deux vantaux d'une largeur totale limitée à 3,50 m.

Allée de Villeneuve et Chemin du Bocage, afin de faciliter l'accès à la parcelle :

- la largeur des portails pourra être supérieure à 3,50m : dans ce cas, le portail aménagé devra reprendre le type de rythme des portails existants augmenté de la largeur d'un portillon piéton.
- les portails pourront être implantés en retrait des clôtures. Le traitement de sol devra marquer une continuité : par rapport au trottoir d'une part, et par rapport à la parcelle d'autre part, afin de ne pas donner l'impression d'une « béance » ouvrant sur le jardin.
- des portails coulissants pourront être installés. Leur dessin devra reprendre une partition à deux vantaux.

Partout, tout aménagement rendant immédiatement ou à terme la clôture opaque est interdit (maçonnerie, cannisses naturelles ou artificielles, pare-vues plastiques, haies de thuyas...).

Les clôtures seront constituées d'un matériau maillé transparent (grille, grillage). Un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m au-dessus de la surface de nivellement du trottoir est autorisé.

La hauteur maximale en tout point de la clôture est fixée à 1,50 m au-dessus de la surface du trottoir.

Le grillage peut éventuellement être doublé d'une haie vive à sa hauteur et plantée à 0,50 m en retrait.

- Les portes et portails seront en bois ou métal de rythme vertical (barreaudage vertical). Ils pourront comporter une base opaque dans leur tiers inférieur (0,50 m de hauteur maximum).

+ Dans les secteurs inondables, les clôtures, portes et portails devront être intégralement ajourés.

+ Sur les voies suivantes, les portails pourront être occultés en totalité : Chemin des Écoliers, Allée du Dimanche et Allée des Hautes Futaies.

Les poteaux et piles seront réduits au minimum nécessaire à la bonne tenue de l'ouvrage. Les poteaux métalliques ou en béton préfabriqué seront préférés aux éléments maçonnés.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

Cour d'honneur

Les clôtures en béton préfabriquées devront être maintenues en place et restaurées.

Les clôtures seront constituées d'éléments ajourés en béton préfabriqué, montés sur poteaux béton, similaires au type existant. Leur hauteur sera de 1,20 m.

Les portails seront en bois ou métal ajouré et peint en blanc. Ils seront de même hauteur que la clôture et fixés soit sur des poteaux béton, soit sur des potelets métalliques peints.

Perspective

Les clôtures seront réalisées en lisses de béton peintes en blanc fixées sur des poteaux béton. Leur hauteur sera déterminée par l'existant. Ces clôtures de type «haras» peuvent le cas échéant être doublées d'une haie vive à feuillage caduque, plantée en quinconce à 50 cm en retrait et taillée à la hauteur de la clôture.

Les portails seront en bois ou métal ajouré et peint en blanc. Ils seront de même hauteur que la clôture et seront fixés soit sur des poteaux béton, soit sur des potelets métalliques peints en blanc.

Les clôtures envahies par la végétation devront être dégagées et repeintes de façon à relier visuellement le château à la Perspective par la continuité des lisses blanches.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.
-

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation**.

Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine**.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

Les antennes

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum**.
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **60 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m³**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Le sol des aires de stationnement découvertes devra être perméable.
- La desserte du stationnement couvert sur la parcelle sera traitée en surfaces perméables (evergreen, stabilisé à l'exclusion de pavage béton) sauf dans le cas d'un accès à un garage enterré, en limitant la surface imperméable au minimum nécessaire (bande de roulement). Le traitement du ruissellement des eaux devra être pris en compte.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Règles générales****Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	- Logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logement - Autres logements : 2 places par logement. - Les places commandées sont autorisées à condition qu'il existe au moins une place non commandée par logement.
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour toutes les constructions :

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements
- Dans le cas d'une extension de plus de 20m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
 - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Toutefois, un deuxième accès carrossable pourra être aménagé :

- en cas d'impossibilité de faire stationner deux véhicules par un même accès et pour les parcelles dont l'accessibilité est peu adaptée.
- avenue de Villeneuve et chemin du bocage.

Les chemins d'accès et les voies nouvelles

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissements, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.