

# *LOUVECIENNES*

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### - REVISION -

#### 4.1 - REGLEMENT ECRIT

Dossier d'approbation du projet de PLU

Conseil municipal du 06 décembre 2017



<b>PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>AVERTISSEMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE PRELIMINAIRE : LES DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
1. La composition du règlement.....	6
2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	6
3. Les annexes du PLU.....	7
<b>CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS.....</b>	<b>8</b>
1.1. Définitions.....	8
Extension, surélévation.....	8
Terrain.....	8
Date d'approbation du PLU.....	8
1.2. Secteurs d'habitat mixte.....	8
1.3. Emplacements réservés pour logements sociaux.....	8
1.4. Linéaires commerciaux.....	9
1.5. Secteurs soumis à des nuisances sonores.....	9
1.6. Secteurs soumis à des risques d'inondation.....	9
1.7. Secteurs soumis à des risques liés à la présence de carrières.....	9
<b>CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>9</b>
2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	9
Limite de voie ou d'emprise publique.....	9
Recul ou marge de recul et mode de calcul.....	10
2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	10
Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain.....	10
Retrait et mode de calcul.....	10
Baies et vue directe.....	10
Annexe.....	11
2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	11
Distance entre deux constructions.....	11
2.4. Emprise au sol des constructions.....	11
Emprise au sol des constructions.....	11
Coefficient d'emprise au sol.....	11
2.5. Hauteur des constructions.....	11
Hauteur des constructions.....	11
Modalités de calcul.....	12
Mesure de la hauteur sur terrain en pente.....	12
<b>CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>13</b>
3.1. Façade.....	13
Façade / pignon.....	13
Accessoires de façade.....	13
Aspect des façades.....	13
3.2. Toiture.....	13
Plan de la toiture.....	13
Chien assis.....	13
Lucarne en trapèze.....	13
L'outreau.....	13
3.3. Garde-corps, ligne de vie en toiture.....	14
3.4. Clôture et mur de soutènement.....	14
3.5. Protection du patrimoine bâti.....	14
Fondement de la protection.....	14
Organisation de la protection.....	14
Dispositions applicables.....	15
Effets de la protection.....	15
<b>CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE.....</b>	<b>15</b>
4.1. Définitions.....	15
Arbre de haute tige.....	15
Espaces libres.....	15
Pleine terre.....	15
4.2. Les espaces boisés classés.....	15
4.3. Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières.....	16
4.4. Les éléments de la trame verte.....	16
Fondement de la protection.....	16
Organisation de la protection.....	16
Dispositions applicables.....	16
Effets de la protection.....	17
4.5. La protection des zones humides.....	17

<b>CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT .....</b>	<b>18</b>
5.1. Définitions .....	18
Voie de desserte .....	18
Accès .....	18
Rénovation .....	18
Réhabilitation .....	18
5.2. Emplacements réservés pour voirie .....	18
5.3. Chemins à préserver ou à créer .....	18
5.4. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité .....	19
Conditions de desserte .....	19
Conditions d'accès .....	19
5.5. Dispositions générales relatives au stationnement .....	19
5.6. Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions .....	19
Normes générales .....	19
Normes alternatives .....	21
5.7. Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes .....	21
5.8. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement .....	21
5.9. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement des véhicules motorisés .....	21
5.10. Les normes de stationnement pour les vélos .....	22
5.11. Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos .....	22
<b>CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX .....</b>	<b>22</b>
6.1. Alimentation en eau potable .....	22
6.2. Assainissement .....	22
6.3. Réseaux divers et télécommunication .....	23
6.4. Dispositions permettant la collecte sélective des déchets .....	23
6.5. Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général .....	23
<b>PARTIE 2 LE REGLEMENT DES ZONES .....</b>	<b>25</b>
ZONE UA .....	27
ZONE UC .....	35
ZONE UE .....	43
ZONE UH .....	49
ZONE UL .....	59
ZONE UN .....	67
ZONE UP .....	75
ZONE UOAP .....	83
ZONE UOAP1 .....	89
ZONE AUOAP .....	97
ZONE AUOAP 1 .....	103
ZONE A .....	111
ZONE N .....	117

## **PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT**

### **AVERTISSEMENT**

---

En application de l'article R. 151-15 du code de l'urbanisme, le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1 n'est pas applicable au PLU de Louveciennes. Les définitions des termes et expressions utilisés dans la règle écrite figurent dans la partie 1 du présent règlement.

Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire, sauf mention expresse précisant leur caractère normatif.

Les définitions figurant dans la présente partie du règlement sont applicables de façon transversale à toutes les zones du règlement du PLU. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (\*).

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

### 1. La composition du règlement

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit, de documents graphiques et d'une identification des éléments bâtis à caractère patrimonial ainsi que les arbres remarquables et à protéger.

#### **Le règlement écrit est composé de deux documents**

##### **- Le règlement écrit (document 4.1)**

Le règlement écrit comprend deux parties :

- la partie 1: les définitions et les dispositions communes

Cette partie regroupe d'une part les dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- la partie 2 : le règlement par zone

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU délimitées sur le plan de zonage.

La règle écrite applicable à un terrain résulte de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

##### **- L'identification du patrimoine bâti et naturel (document 4.3.b)**

Ce document identifie :

- les bâtiments et éléments bâtis qui ont un intérêt patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Des fiches établies, pour chacun de ces éléments, précise, leurs caractéristiques qu'il convient de préserver ;

- les arbres remarquables et à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Ces éléments à caractère patrimonial, identifiés par un numéro, sont localisés sur un plan (plan 4.3.a).

#### **Le règlement graphique est composé de trois documents**

##### **Le plan de zonage (document 4.2)**

Le plan de zonage a pour objet de décomposer le territoire de la commune en différentes zones dans lesquelles s'applique un règlement spécifique. Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables.

Le plan de zonage comprend également des règles graphiques dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

##### **Le plan de localisation du patrimoine bâti et naturel (document 4.3.a)**

Ce plan localise les éléments de patrimoine (bâtis et arbres) identifiés dans le document 4.3.b.

Chaque élément est identifié par un numéro qui renvoie aux fiches établies dans le document 4.3.b.

##### **La liste des emplacements réservés (document 4.3.c)**

Ce document réunit la liste des emplacements réservés relatifs soit à la création d'équipements publics, soit à la réalisation de logements sociaux. Ces listes sont accompagnées de plans délimitant les terrains concernés.

### 2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### **Le contenu des OAP**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réunies dans le document 3 du dossier de PLU.

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sont délimités sur le plan de zonage (document 4.2). Les secteurs concernés correspondent à des espaces voués, à plus ou moins long terme, à faire l'objet d'une évolution urbaine.

Sur chaque secteur concerné, les OAP définissent le parti d'aménagement retenu qui est exprimé par un écrit et par un schéma d'aménagement.

#### **L'opposabilité des OAP**

Les constructions, installations, travaux, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent s'inscrire dans les principes fixés par les orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

#### **L'articulation entre le règlement et les OAP**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Tout projet doit être conforme aux dispositions réglementaires et compatible avec le contenu des OAP.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

### **3. Les annexes du PLU**

Les occupations et utilisations du sol peuvent, également, être soumises à des dispositions indépendantes du contenu réglementaire du PLU.

Ces dispositions peuvent, nonobstant les dispositions du PLU, avoir des effets importants sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit, notamment, des servitudes d'utilité publique dont les dispositions qui en résultent s'imposent à tout projet et peuvent engendrer une interdiction de construire.

Ces dispositions sont, pour la plus part, répertoriées dans la notice explicative des annexes du PLU (document n° 5.1 du PLU) et reportées graphiquement sur les plans des annexes :

- 5.2 – Plan des servitudes d'utilité publique (1/5 000)
- 5.3 – Plan des périmètres (1/5 000)
- 5.4 – Plans des réseaux d'adduction d'eau (1/5 000)
- 5.5 – Plans des réseaux d'assainissement (1/5 000)

## **CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS**

---

### **1.1. Définitions**

#### **Extension, surélévation**

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU\* peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. Une surélévation constitue donc une extension au sens du présent règlement.

La partie en extension est contiguë à la construction principale.

#### **Terrain**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### **Date d'approbation du PLU**

Dans le règlement du PLU, toute référence à "la date d'approbation du PLU" correspond à la date de la délibération du conseil municipal qui a approuvé le PLU, soit le 11 avril 2013.

### **1.2. Secteurs d'habitat mixte**

Sur le plan de zonage (plan 4.2) figure un plan spécifique qui délimite les secteurs d'habitat mixte en application des articles L. 151-15 et R. 151-38 3° du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs est imposée, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part de logements sociaux dans les conditions suivantes :

1. dans le secteur « d'habitat mixte » de type 1, tout programme d'habitation de plus de 4 logements, doit comporter un pourcentage minimum, fixé au plan de zonage, de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés ;
2. dans le secteur « d'habitat mixte » de type 2, tout programme d'habitation de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comporter au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés ;
3. dans le secteur « d'habitat mixte » de type 3, les programmes de logements pouvant être réalisés ainsi que la part de ces programmes devant être affectée à des catégories de logements sociaux sont définis dans les orientations d'aménagement de programmation des secteurs concernés.

Le programme est apprécié à l'échelle d'un permis d'aménager ou, à défaut, à celle d'un permis de construire.

### **1.3. Emplacements réservés pour logements sociaux**

En application des articles L 151 41 4° et R 151 38 1° du code de l'urbanisme, le plan de zonage (plan n°4.2) délimite des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la réalisation de logements sociaux. Ces emplacements sont identifiés par une trame particulière et sont identifiés par une lettre.

Cette identification renvoie à la liste figurant sur le plan de zonage qui précise la part du programme à réaliser en logements sociaux. En outre, le document 4.3.c. intègre la liste des emplacements réservés ainsi que des extraits cadastraux sur lesquels sont délimités les emplacements réservés de façon plus précise que sur le plan de zonage.

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet une obligation de réaliser une construction destinée à l'habitation, dont tout ou partie en logement social et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

En cas d'inscription d'un tel emplacement réservé au sein d'un secteur de mixité sociale, seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au terrain concerné.



#### **1.4. Linéaires commerciaux**

Les linéaires commerciaux figurent au plan de zonage (plan n°4.2).

Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commercial doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné au commerce de détail, à la restauration, à l'artisanat, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions existantes, les locaux en rez de chaussée ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers une des destinations susvisées.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale de 6 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

#### **1.5. Secteurs soumis à des nuisances sonores**

Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5. du dossier de PLU).

#### **1.6. Secteurs soumis à des risques d'inondation**

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter, outre les dispositions du règlement du PLU, les mesures visant à préserver les personnes et les biens prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), intégrées dans les annexes du PLU (pièce n° 5.1)

#### **1.7. Secteurs soumis à des risques liés à la présence de carrières**

Dans les secteurs affectés par des risques liés à la présence de carrières, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter, outre les dispositions du règlement du PLU, les dispositions du plan de prévention des risques naturels. (cf. annexe n°5.1).

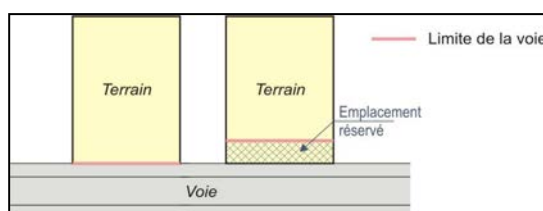
### **CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Limite de voie ou d'emprise publique**

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction et destinée à être ouverte à la circulation générale ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation de réserve, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.



## Recul ou marge de recul et mode de calcul

Le recul ou la marge de recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie\* de la façade de la construction existante ou projetée sur la parcelle concernée.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie\*.

Ne sont pas compris dans le calcul du recul, les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, les escaliers extérieurs ainsi que les parties enterrées des constructions.

## 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

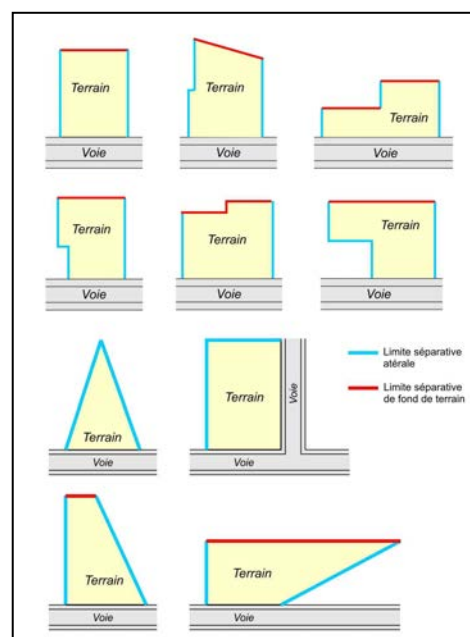
**Les limites séparatives** représentent l'ensemble des limites du terrain ne constituant pas une limite d'emprise publique ou de voie. Elles regroupent les limites latérales et les limites de fond de terrain

**Les limites séparatives latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes.

**La limite séparative de fond de terrain** correspond à la limite opposée à la voie.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de la section 2.2 du règlement de chaque zone.



### Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

### Baies et vue directe

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que, les façades ou parties de façade, comportent ou non des baies ou créent des vues directes :

Ne constitue pas une baie ou ne crée pas une vue directe :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter du point bas de la baie ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures terrasses non accessibles ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur du terrain naturel et équipées de mur écran de 1,90 mètre minimum de hauteur.

Aucune baie ou vue directe ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façade édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

## **Annexe**

Les annexes constituent un accessoire et non une extension de la construction principale. Il s'agit de constructions de faibles dimensions par rapport à la construction principale.

Les annexes ont une affectation complémentaire de celle de la construction principale telle que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, carport,.... Elles sont réputées avoir la même destination que la construction principale.

Les piscines non couvertes et les locaux techniques ne sont pas considérés comme des annexes.

## **2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

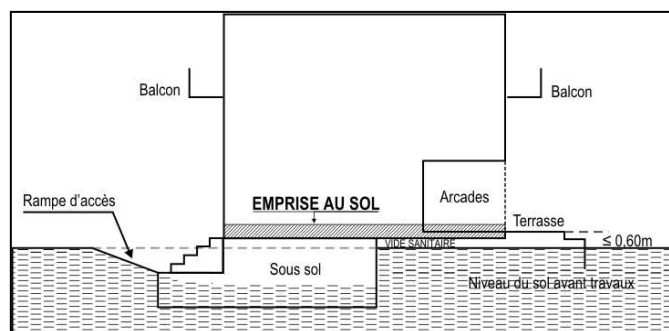
### **Distance entre deux constructions**

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

## **2.4. Emprise au sol des constructions**

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons ainsi que des escaliers et des rampes extérieures. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux ainsi que les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre.



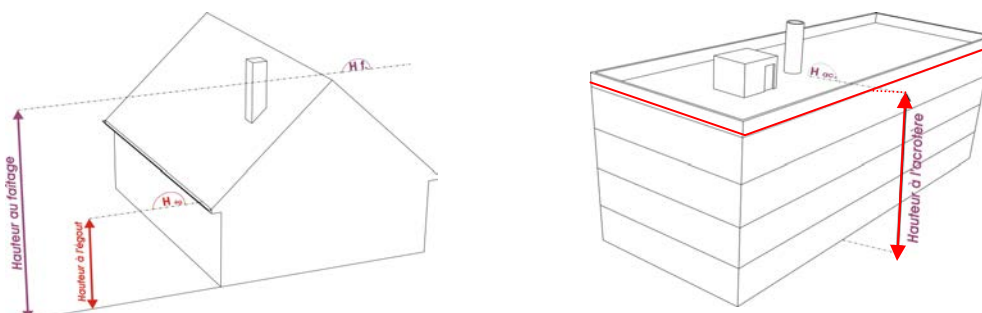
### **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de la partie de terrain.

## **2.5. Hauteur des constructions**

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère et/ou jusqu'au sommet du faitage de la construction.



## Modalités de calcul

### Cas général

Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis,

- jusqu'à l'égout du toit qui correspond au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture,
- jusqu'au pied de l'acrotère, dès lors que ce dernier a une hauteur au plus égale à un mètre ;
- jusqu'au sommet du faitage.

Sont exclus de ce calcul dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur et locaux techniques.

### Cas de la mesure de la hauteur pour la mesure d'un retrait

Dès lors que la règle de retrait ou de la distance entre deux constructions est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur de la construction est mesurée :

- jusqu'à l'égout du toit pour une façade\* ou au point haut d'un pignon\*,
- jusqu'au sommet de l'acrotère.

### Cas des terrains en pente

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans les schémas définis ci-dessous.

#### 1°) mesure de la hauteur de la façade parallèle à la pente

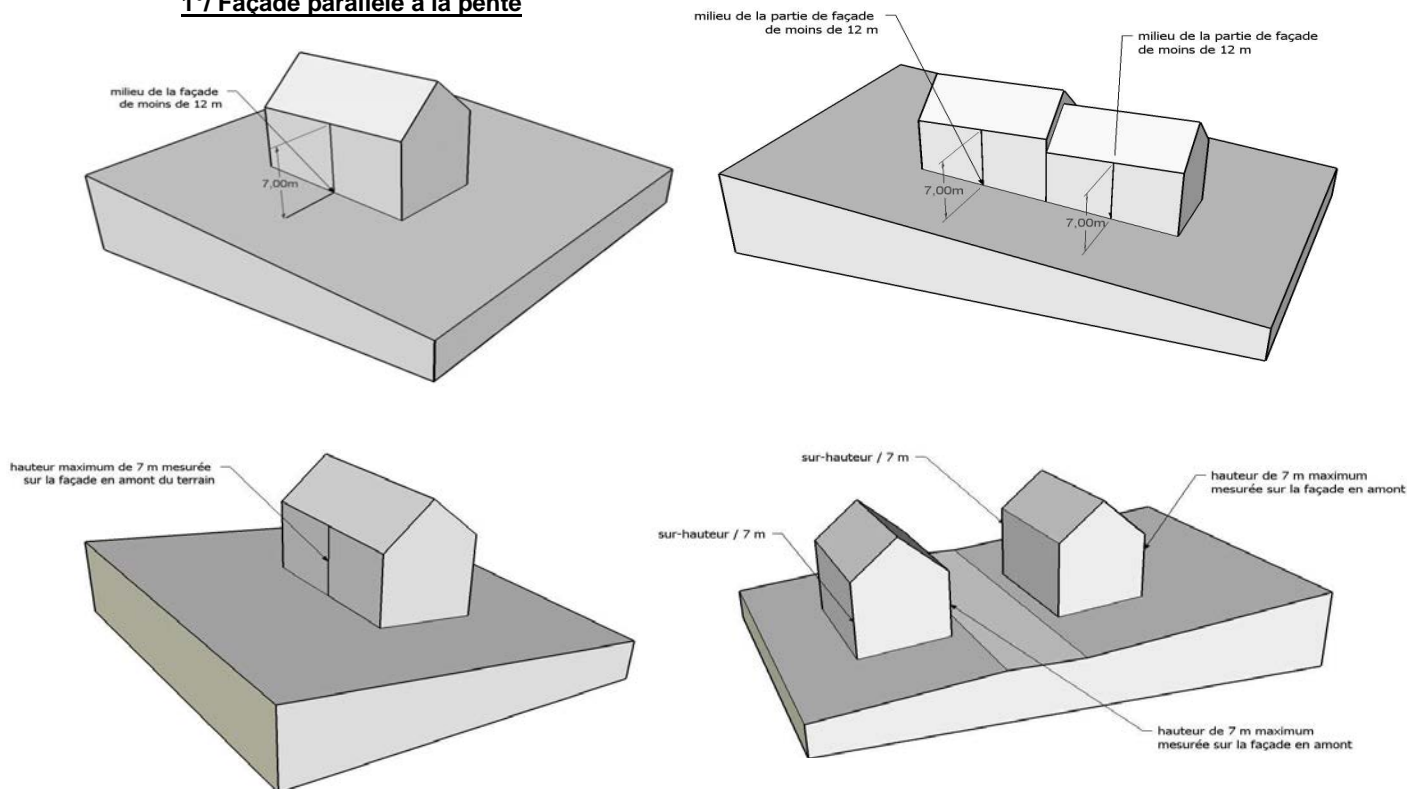
Lorsque l'aplomb de la façade est situé sur un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 12 mètres à l'aplomb de la dite façade concernée (Cf. schéma).

#### 2°) mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente

Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain (Cf. schéma).

## Mesure de la hauteur sur terrain en pente

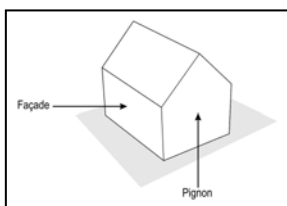
### 1°/ Façade parallèle à la pente



## CHAPITRE 3 : LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 3.1. Façade

#### Façade / pignon



#### Accessoires de façade

Les accessoires de façade désignent tous les éléments existants sur une façade ou un pignon, et n'appartenant pas à la structure architecturale tels que enseignes, décors peints, niches, poulies, ...

#### Aspect des façades

L'adjonction d'éléments en façade de dispositifs liés à la production ou de distribution d'énergie doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

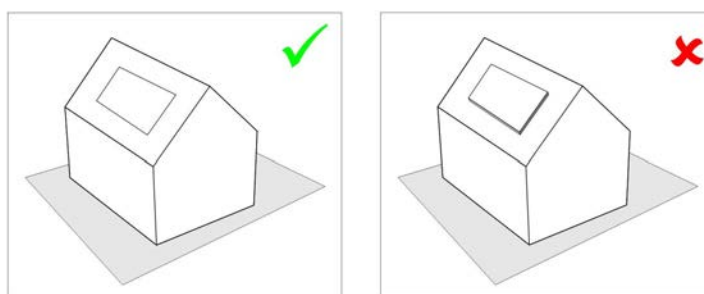
Les systèmes d'occultation des ouvertures en façade doivent être en parfaite harmonie, tant au niveau des couleurs que des matériaux utilisés, avec les caractéristiques de la construction, de la façade et de l'ouverture elle-même. A ce titre, les coffrages de volets roulant ne peuvent être posés à l'extérieur des ouvertures.

Les menuiseries sont en bois, aluminium ou métal.

### 3.2. Toiture

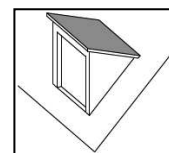
#### Plan de la toiture

Cette définition concerne les panneaux solaires et les fenêtres de toit : leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils ne forment aucune sur-épaisseur par rapport au reste de la toiture.



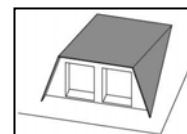
#### Chien assis

Un chien-assis est une petite lucarne en pente inverse à la toiture de la construction.



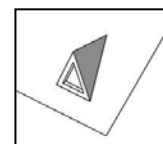
#### Lucarne en trapèze

La lucarne en forme de trapèze ou lucarne hollandaise est une lucarne rampante dont les faces latérales sont inclinées.



#### L'outreau

L'outreau est une petite lucarne dont la façade est rectangulaire ou triangulaire.



### **3.3. Garde-corps, ligne de vie en toiture**

Pour les constructions neuves, la conception architecturale du projet doit prendre en compte la problématique de la protection des travailleurs.

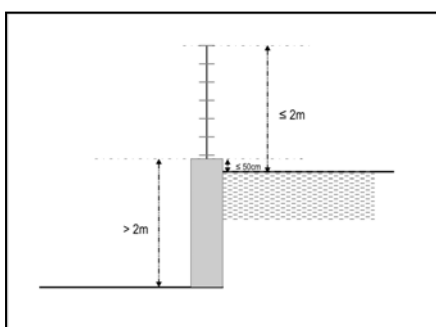
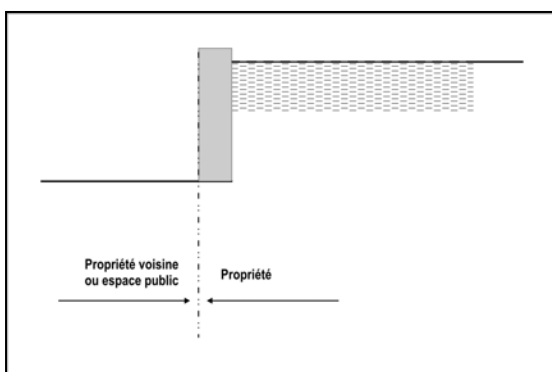
Pour les constructions existantes, les systèmes de protection doivent demeurer discrets et ne pas être visibles depuis l'espace public.

Dans tous les cas, le recours à des garde-corps émergeant des toitures, ou pouvant émerger s'il s'agit de modèles rabattables, est prohibé.

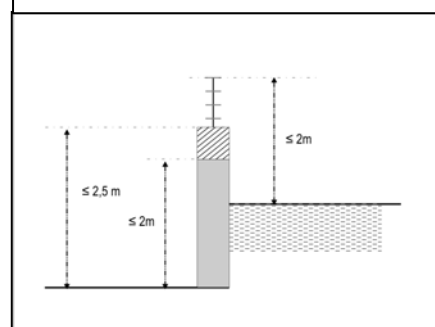
### **3.4. Clôture et mur de soutènement**

Le mur de soutènement est un mur de forme sensiblement verticale et destiné à soutenir des terres.

Le mur de soutènement n'est pas considéré comme mur de clôture, seule sa partie « émergente » du terrain haut est comptabilisée dans le calcul de la hauteur de clôture.



Rehausse d'un mur de soutènement  
- ajourée (doublée par une haie)  
- avec, le cas échéant, l'édification d'un muret d'une hauteur maximale de 50 cm en partie basse/niveau du terrain haut



### **3.5. Protection du patrimoine bâti**

#### **Fondement de la protection**

En application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés des bâtiments ou des éléments bâtis à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et sont définies les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

#### **Organisation de la protection**

Ces éléments du patrimoine bâti de Louveciennes sont :

- localisés sur un plan spécifique : plan 4.3.a ;
- identifiés par une fiche qui décrit les caractéristiques patrimoniales de chacun d'eux. Ces fiches sont réunies dans le document 4.3.b. Chaque fiche est numérotée, ce numéro est reporté sur le plan 4.3.a.

### **Dispositions applicables**

Outre les dispositions réglementaires applicables dans la zone, les travaux réalisés sur ces éléments bâtis à caractère patrimonial doivent être conçus et réalisés dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui ont fondés leur identification et telles qu'elles sont décrites dans la fiche d'identification (document 4.3.b).

### **Effets de la protection**

Les travaux réalisés sur les éléments bâtis identifiés au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier :

- permis de construire pour tous les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ordinaire, et y compris les travaux de ravalement (articles R.421-15 et R. 421-17-1-d du code de l'urbanisme) ;
- permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R. 421-28-e) ;
- déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis une déclaration préalable (application des articles R. 151-41-3°, R. 421-17-d, R. 421-23-h et R. 424-5-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, en application de l'article L. 111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables...).

## **CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE ET TRAME VERTE**

---

### **4.1. Définitions**

#### **Arbre de haute tige**

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

#### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

#### **Pleine terre**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol.

### **4.2. Les espaces boisés classés**

Dans l'objectif de la protection des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite au plan de zonage (plan 4.2). Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés.

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

### **4.3. Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières**

La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) :

« *En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.* »

Dans l'objectif du respect d'une compatibilité du PLU avec cette orientation du SDRIF visant à préserver les massifs forestiers dans leur intégralité, les limites des massifs boisés de plus de 100 hectares, concernant le territoire de Louveciennes, sont reportées sur le plan de zonage (plan 4.2).

Dans les espaces naturels (zones A et N) aucune construction ne peut être édifiée à moins de 50 mètres, comptés perpendiculairement, de la limite des massifs forestiers.

Dans les espaces urbains constitués (zones urbaines), les espaces inconstructibles au titre de la protection des lisières sont repérés au plan de zonage (plan 4.2) par une trame particulière dite "lisières des massifs boisés à préserver". Dans ces espaces ainsi délimités, aucune construction, partie de construction ou voirie ne peut être édifiée, à l'exception d'un abri de jardin par terrain d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.

Dans les zones à urbaniser (AUOAP et AUOAP1), les dispositions relatives à la protection des lisières, nonobstant celles prévues au paragraphe précédent, sont fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (document 3) définies pour les secteurs concernés.

### **4.4. Les éléments de la trame verte**

#### **Fondement de la protection**

En application des articles L. 113-29, L. 113-30, L. 151-23 et R. 151-43, 4° et 5° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Cette protection vise à préserver les éléments constitutifs de la trame verte, plus particulièrement dans les espaces urbains, ainsi que ceux concourant au maintien des continuités écologiques.

#### **Organisation de la protection**

Les éléments ou espaces faisant l'objet de cette protection sont différenciés selon leur nature et leur fonction :

- **les arbres remarquables et à protéger** sont identifiés dans le document 4.3.b et localisés sur le plan 4.3.a ;
- **les espaces interstitiels végétalisés**, délimités au plan de zonage (plan 4.2), correspondent aux espaces végétalisés et/ou arborés dans les tissus urbanisés ;
- **les espaces verts des équipements et des ensembles résidentiels**, délimités au plan de zonage (plan 4.2), correspondent aux espaces végétalisés sur les emprises des équipements publics et ceux au sein des résidences d'habitat collectif ;
- **les corridors végétalisés des infrastructures ferroviaires**, délimités au plan de zonage (plan 4.2), correspondent aux linéaires plantés le long des infrastructures.

#### **Dispositions applicables**

Les zones situées en protection au titre de la trame verte sont inconstructibles sauf dans les conditions et limites précisées ci-dessous.

**Les dispositions applicables sont différenciées selon la nature de l'espace considéré :**

- **les arbres remarquables et à protéger** (plan 4.3.a et document 4.3.b)

Ces arbres doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Leur destruction doit faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux textes visés ci-après.

Les constructions réalisées sur les terrains concernés sont conçues pour assurer la préservation et la mise en valeur des spécimens identifiés.



**- les espaces interstitiels végétalisés (plan 4.2)**

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage doivent être maintenues. Toutefois, dès lors qu'une réelle incompatibilité avec le projet le nécessite, leur déplacement ou leur remplacement est possible. En cas de remplacement la nouvelle plantation doit correspondre à un arbre de haute tige\*.

Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation d'une construction annexe\* par terrain\* est admise dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>, ainsi que celle de composteurs, et de piscines non couvertes.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre\* dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone.

**- les espaces verts des équipements et des ensembles résidentiels (plan 4.2)**

Ces espaces végétalisés et/ou arborés doivent être préservés et mis en valeur.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y planter les constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs, des jeux d'enfants, des annexes nécessaires à la gestion, au fonctionnement et l'entretien de la résidence non destinées au stationnement des véhicules motorisés ;
- la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 des règlements de zone.

**- les espaces végétalisés des infrastructures ferroviaires (plan 4.2)**

Ces espaces végétalisés et/ou arborés doivent être préservés.

Seule y est autorisée la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable.

Aucune aire de stationnement ne peut y être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 des règlements de zone.

**Effets de la protection**

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43-5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

**4.5. La protection des zones humides**

Conformément aux dispositions 6.86 et 6.87 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation 19 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements et constructions prévus dans ces zones peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Les zones humides de l'enveloppe d'alerte DRIEE concernant Louveciennes sont reportées sur le plan n°5.3.

## CHAPITRE 5 : LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### 5.1. Définitions

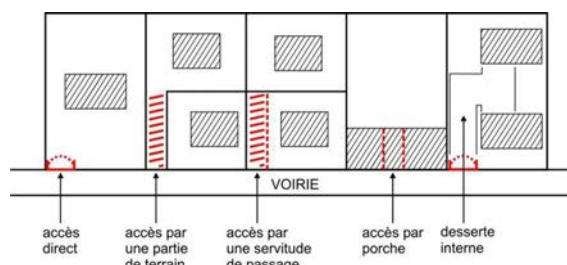
#### Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU\*, qu'elles soient de statut public ou privé.

#### Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



#### Rénovation

Rebâtir à neuf (démolition – reconstruction).

#### Réhabilitation

Restauration d'un bâtiment en gardant les murs.

### 5.2. Emplacements réservés pour voirie

En application des articles L 151-41-1° et R 151-48-2° du code de l'urbanisme, le plan de zonage (plan n°4.2) délimite des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies. Ces emplacements sont identifiés par une trame particulière et sont numérotés.

Le numéro renvoie à la liste figurant sur le plan de zonage qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. En outre, le document 4.3.c. intègre la liste des emplacements réservés ainsi que des extraits cadastraux sur lesquels sont délimités les emplacements réservés de façon plus précise que sur le plan de zonage.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

### 5.3. Chemins à préserver ou à créer

En application articles L 151-38 et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent au plan de zonage les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables qui doivent être préservés ou aménagés. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison entre deux voies est maintenue.

## **5.4. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité**

### **Conditions de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### **Conditions d'accès**

Tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le positionnement et la configuration des accès\* des véhicules motorisés, sont déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès\* comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Un seul accès automobile est autorisé par terrain, sauf disposition contraire prévue par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou des motifs de sécurité publique avérés.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des déchets ménagers, etc...

S'agissant des terrains dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celle-ci doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Lorsqu'un terrain\* est desservi par plusieurs voies, l'accès\* est aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est la moindre.

La localisation des accès\* des véhicules est choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

## **5.5. Dispositions générales relatives au stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés (voitures et deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

## **5.6. Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les nouvelles constructions**

### **Normes générales**

Les normes de stationnement sont différenciées selon que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ou non dans un rayon de 500 mètres autour des gares et délimité au plan de zonage (plan 4.2).

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

<b>Constructions nouvelles à destination d'habitation</b>		
<b>Sous-destinations</b>	<b>Dans le périmètre de 500 m</b>	<b>En dehors du périmètre de 500 m</b>
<b>Logement</b>	<b>1 place</b> minimum par logement	La surface de référence pour le mode de calcul du nombre de places est au moins égale à 35% de la surface de plancher réalisée : - sans être inférieure à 1 place pour les logements de 2 pièces au plus - sans être inférieure à 1,5 place pour les logements de 3 pièces et plus
<b>Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat</b>	<b>0,5 place</b> minimum par logement	<b>1 place</b> minimum par logement
<b>Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées au sens de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme</b>	<b>0,5 place</b> minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	<b>1 place</b> minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres

<b>Constructions nouvelles à destination de commerce et d'activités de service</b>	
<b>Sous-destinations</b>	
<b>Commerce Restauration Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat</b>	La surface de référence pour le mode de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés est au moins égale à 40% de la surface de plancher réalisée
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>- 2 places</b> pour 3 chambres

<b>Constructions nouvelles à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</b>		
<b>Sous-destinations</b>	<b>Dans le périmètre de 500 m</b>	<b>En dehors du périmètre de 500 m</b>
<b>Bureaux</b>	<b>- 1 place maximum</b> par tranche complète de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>- 1 place maximum</b> par tranche complète de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie Entrepôt</b>	20% de la surface de plancher	

<b>Constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
<b>Sous-destinations</b>	
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation

### **Normes alternatives**

Le règlement de chaque zone (partie 2 du présent règlement, chapitre 5) peut prévoir des normes particulières qui se substituent aux normes générales fixées ci-dessus.

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation (document 3) peuvent comporter des compléments aux dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés.

### **5.7. Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes**

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

**En cas de changement de destination** en vue de la création de commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé y compris s'il n'y a pas de place existante.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 5.6 ci-dessus.

**Pour les extensions et les réhabilitations des constructions existantes**, le nombre de places exigé est celui résultant de l'application des normes fixées au paragraphe 5.6 ci-dessus en prenant en compte le projet d'extension et l'existant.

### **5.8. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Le mode de calcul des places est fait de la manière suivante : la surface de référence déterminée au paragraphe 5.6 divisée par 25 m<sup>2</sup> donne le nombre de places à réaliser sans qu'il puisse être :

- inférieur à 1 place pour les logements de 2 pièces au plus ;
- inférieur à 1,5 place pour les logements de 3 pièces et plus ;
- supérieur à une place par logement social

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

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.

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

- largeur minimale : 2,50 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

Pour toute opération de plus de 4 logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol ou dans le volume de la construction ou encore en annexes. Toutefois, 25% du nombre des places réalisées peuvent être aménagées en surface.

Tout espace destiné à desservir le stationnement doit avoir une pente maximale de 5% sur une profondeur minimale de 4 mètres à compter de la limite de voie\*.

### **5.9. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement des véhicules motorisés**

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain dans son environnement immédiat, dans un rayon de 300 mètres.

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques, 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 des obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

### **5.10. Les normes de stationnement pour les vélos**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes suivantes.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements**

Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie correspondant au moins à 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de deux pièces au plus et à 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements de 3 pièces et plus.

#### **Pour les constructions à destination de bureau**

Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher créée.

#### **Pour les établissements scolaires**

Pour les deux-roues non motorisés : création d'une place pour 8 à 12 élèves.

#### **Pour les autres destinations**

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

La superficie minimale est de 1,50 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement.

### **5.11. Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos**

**Pour les constructions à destination de logement et de bureau** l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

**Pour les constructions ayant une autre destination** l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée d'une construction ou, à défaut, au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert.

## **CHAPITRE 6 : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX**

### **6.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **6.2. Assainissement**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées - système de type séparatif et unitaire (cf plan n°5.5 en annexe du dossier de PLU).

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

### **Gestion des eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...).

Une attention particulière est portée aux terrains en pente pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement doivent être recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial.

### **6.3. Réseaux divers et télécommunication**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication sont conçus en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles sont localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

### **6.4. Dispositions permettant la collecte sélective des déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations sont suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants.

### **6.5. Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général**

En application des articles L 151-41-1° et 2° et R 151-34-4° du code de l'urbanisme, le plan de zonage (plan n°4.2) délimite des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général. Ces emplacements sont identifiés par une trame particulière et sont numérotés.

Le numéro renvoie à la liste figurant sur le plan de zonage qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. En outre, le document 4.3.c. intègre la liste des emplacements réservés ainsi que des extraits cadastraux sur lesquels sont délimités les emplacements réservés de façon plus précise que sur le plan de zonage.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.





**PARTIE 2**  
**LE REGLEMENT DES ZONES**



## ZONE UA

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond au tissu bâti ancien traditionnel du village. Elle est caractérisée par :

- la présence de l'ensemble des grandes fonctions urbaines relevant d'un centre-ville : l'habitat, l'activité artisanale, le commerce et les services, les équipements ;
- sa forme urbaine traditionnelle est caractérisée par des constructions agglomérées, généralement organisées en ordre continu en étant implantées à l'alignement des voies.

La zone UA comprend le secteur UAa qui regroupe le tissu traditionnel périphérique qui a pour vocation principale l'habitat.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

### **1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits**

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie et d'entrepôt ;
2. les constructions à destination de commerce et d'activités de service à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
3. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
5. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature ;

6. en outre, **dans le secteur UAa**, les constructions à destination de commerce et d'activités de service à l'exception de celles concernées par un linéaire commercial\*. Dans ce cas, les destinations autorisées sont celles prévues dans les linéaires commerciaux\* fixées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement et dans les conditions prévues à la section 1.2 ci-après.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU\* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

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

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination **d'artisanat et d'hébergement hôtelier** à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. les constructions à **destination de commerce de détail, de restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 500 m<sup>2</sup> ;
3. les constructions à **destination de bureau**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m<sup>2</sup> ;
4. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.b** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte\*.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

### 2.1.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en limite de voie\*, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

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

### 2.1.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants:

1. pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti\* dans l'objectif que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
3. lorsque la continuité du bâti, sur les terrains mitoyens en limite de voie, est assurée par la présence d'un mur implanté à l'alignement, d'une hauteur minimale de 1,50 mètre. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul avec un minimum d'un mètre.
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU\* implantées en recul\* par rapport à la limite de voie\*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul avec un minimum d'un mètre.
6. lorsque sur le terrain\* objet du projet de construction, la limite sur la voie publique est matérialisée par un mur existant ayant un intérêt paysager ou architectural, les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 1 mètre.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\*, à condition qu'elles ne comportent pas de baie ou de vue sur ces limites, ou en retrait de ces limites.

En revanche, lorsque la limite séparative\* de fond de terrain constitue également une limite de zone, les constructions doivent être implantées en retrait\* de cette dernière.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 2,50 mètres des limites séparatives\*.

### 2.2.2 - Le calcul des retraits

Le retrait\* des constructions doit être au moins égal à :

- 5,50 mètres pour les parties de constructions comportant des baies\* ou créant des vues directes\* ;
- 2,50 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\* ou ne créant pas de vues directes\*.

### 2.2.3 - Règles qualitatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Lorsque le terrain est concerné par un élément de la trame verte\*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU\* implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie\* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;

4. lorsqu'il s'agit de l'isolation ou de la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant un retrait\* inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* doit respecter une distance minimale entre deux constructions\* au moins égale :

- à 5,50 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies\* ou crée des vues directes\* ;
- à 5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie\* ou ne créent pas de vues directes\*.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe\*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

### 2.3.2 - Règle qualitative

Une distance entre deux constructions\* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

## 2.5 - Hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

**Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa,** la hauteur d'une construction\* ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout\* ou au pied de l'acrotère\* dont la hauteur est limitée à 1 mètre et 15 mètres au faîtage du toit.

**Dans le secteur UAa,** la hauteur d'une construction\* ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout\* ou au pied de l'acrotère\* dont la hauteur est limitée à 1 mètre et 12 mètres au faîtage\* du toit.

### 2.5.2 - Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus, dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux ;
2. pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 3.1.1 - Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est 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.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

Les différents murs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

### 3.1.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités

### 3.1.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### 3.1.4 - Constructions

Lorsqu'une façade\* ou un ensemble de façades\* possède une cohérence architecturale résultant, soit d'actes ou de servitudes anciens (décrets, ordonnances, immeubles ayant fait l'objet de divisions, anciens lotissements...), soit d'une composition architecturale d'ensemble, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (oriels, loggias, modénatures...), d'accessoires ou de décors anciens disparus.

Les accessoires de façades\* anciens doivent être entretenus et préservés.

Le caractère général des façades\* sur voie doit être respecté ou restitué en privilégiant la notion d'alignement. Le traitement des accès, des ouvertures et des devantures doit prendre en compte l'aspect architectural du bâtiment.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble. En outre, les chiens-assis\*, lucarnes en trapèze\* et les outeaux\* sont interdits.

Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine, sont à maintenir ou à restituer.

La mise en peinture, la remise en peinture ou le recouvrement de la pierre de taille est interdit.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des terrains\* en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

### 3.1.5 - Enduits

Dans la zone située entre la place de l'Eglise, les rues Tuffier-Putelot-Leclerc, la place des Combattants ainsi que la place Dreux, la rue Montbuisson, la rue de Voisins, la rue Traversière, les enduits nouveaux sont en mortier de plâtre et chaux ou mortier de chaux naturelle taloché à la main ou au torchon.

### 3.1.6 - Toiture et couronnement des constructions

Les matériaux de couverture pour les toitures à pente(s) doivent être adaptés au paysage environnant et au type d'architecture, et choisis parmi la tuile vieillie brunie petit moule, l'ardoise, le zinc.

Les toitures terrasses sont exceptionnellement admises sur les nouvelles constructions ou extensions nouvelles. Dans ce cas elles sont végétalisées.

Les ouvertures en toiture sont encastrées dans l'épaisseur de la couverture de toiture.

### 3.1.7 - Clôtures

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

**Les clôtures sur rue** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

**Les clôtures en limites séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

### 3.1.8 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis la rue.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### 3.1.9 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### 3.1.10 - La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.



## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

### 4.1.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### 4.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres

**La végétalisation du terrain doit représenter au minimum 30% des espaces libres\***. Elle doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou d'une espèce traditionnelle des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent.

La plantation ou la préservation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

### 4.1.3 - La préservation des éléments de la trame verte

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

## ZONE UC

### *Rappel des principales caractéristiques de la zone*

*Cette zone correspond à des pôles qui peuvent accueillir de petits immeubles d'habitat collectif dans une certaine mixité fonctionnelle avec de l'habitat, des bureaux et des activités non nuisantes.*

*Elle comprend un sous-secteur UCa situé dans le centre-ville.*

*Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### **1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits**

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et activités de service, à l'exception des sous-destinations admises sous condition à la section 1.2 ci-après ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie et d'entrepôt ;
3. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
4. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;

7. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU\* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

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

1. les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce de détail, de restauration, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureau** d'une surface de plancher au plus égale à 250 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte\*.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

### 2.1.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie\*, avec un minimum de 4 mètres.

### 2.1.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- 1 pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti\* dans l'objectif que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être

conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ;

- 2 lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction peut être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
- 3 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU\* implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
- 4 lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul avec un minimum d'un mètre ;
- 5 lorsqu'il s'agit de constructions ou d'ouvrages dont la réalisation est nécessaire au regard de la topographie du terrain, tels que des escaliers ou des murs de soutènement. Dans ce cas, les constructions et ouvrages peuvent être implantés en limite de voie\* ou avec un recul moindre que celui fixé par la règle générale.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle d'implantation

Dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à la limite de la voie, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\*, à condition qu'elles ne comportent pas de baie ou de vue sur ces limites, ou en retrait de ces dernières.

Au-delà de cette bande, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les annexes\* peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur, mesurée au point le plus haut de la construction, est au plus égale à 3 mètres. .

Les piscines et locaux techniques doivent être implantés en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

### 2.2.2 - Le calcul des retraits

Le retrait\* des constructions doit être au moins égal à :

- 5,50 mètres pour les parties de constructions comportant des baies\* ou créant des vues directes\* ;
- 2,50 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\* ou ne créant pas de vues directes\*.

### 2.2.3 - Règles qualitatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- 1 lorsque le terrain est concerné par un élément de la trame verte\*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
- 2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU\* implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie\* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait ;
- 3 lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
- 4 lorsqu'il s'agit de l'isolation ou de la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant un retrait\* inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur\* de la construction la plus haute mesurée à l'égout\* du toit ou au sommet de l'acrotère\*, sans pouvoir être inférieure à 5,50 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe\*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un équipement d'intérêt collectif ou de services publics.

### 2.3.2 - Règle qualitative

Une distance entre deux constructions\* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle d'emprise

**Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa,** le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 25%.

**Dans le secteur UCa,** le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé.

### 2.4.2 - Règles qualitatives

Une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et /ou de surélévation, sur des constructions dont l'emprise au sol\*, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure au coefficient d'emprise au sol\* maximal défini ci-dessus, dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée ;
2. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

**Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa,** la hauteur d'une construction\* ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout\*, au pied de l'acrotère\* dont la hauteur est limitée à 1 mètre et 12 mètres au faîtage du toit.

**Dans le secteur UCa,** la hauteur d'une construction\* ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout et au pied de l'acrotère\* dont la hauteur est limitée à 1 mètre et 15 mètres au faîtage du toit.

### 2.5.2 - Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux ;
2. pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une hauteur supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 3.1.1 - Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est 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.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

### 3.1.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixe la périodicité et les modalités.

### 3.1.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### 3.1.4 - Clôtures sur rue et en limites séparatives

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier)
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.

- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

**Les clôtures sur rue** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

**Les clôtures en limites séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

### 3.1.5 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis la rue.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### 3.1.6 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### 3.1.7 - La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 4.1.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;



- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### 4.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres

**La végétalisation du terrain, en pleine terre\***, doit représenter au minimum 50% des espaces libres\*. Elle doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou d'une espèce traditionnelle des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent.

La plantation ou la préservation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

#### 4.1.3 - La préservation des éléments de la trame verte

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### **Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### **Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.



## ZONE UE

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

*Cette zone concerne les résidences d'immeubles collectifs existantes, dont les constructions sont organisées sur de vastes emprises, autour d'espaces verts communs.*

*Ces résidences, réalisées depuis les années 1960, sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.*

*Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition règlementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### **1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits**

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'artisanat, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les cinémas ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition ;
3. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
4. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
5. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU\* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

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

1. L'aménagement des constructions et installations existantes avant la date d'approbation du PLU\*, dans le respect des dispositions du présent règlement ;
2. Les extensions de locaux à destination de commerce de détail dans la limite d'une augmentation de 20 % de la surface de plancher dont les locaux bénéficiaient avant la date d'approbation du PLU.
3. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte\*.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

### 2.1.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* de 4 mètres minimum par rapport à la limite de voie\*, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

### 2.1.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti\* dans l'objectif que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;

3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU\* implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul avec un minimum d'un mètre ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'ouvrages dont la réalisation est nécessaire au regard de la topographie du terrain, tels que des escaliers ou des murs de soutènement, les constructions et ouvrages peuvent être implantés en limite de voie\* ou avec un recul moindre que celui fixé par la règle générale.

## **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **2.2.1 - Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

### **2.2.2 - Le calcul des retraits**

Le retrait\* des constructions doit être au moins égal à :

- 5,50 mètres pour les parties de constructions comportant des baies\* ou créant des vues directes ;
- 2,50 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\* ou ne créant pas de vues directes.

### **2.2.3 - Règles qualitatives**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Lorsque le terrain est concerné par un élément de la trame verte\*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU\* implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie\* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues ci-dessus relatives au retrait ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle par la règle ci-dessus relatives au retrait ;
4. lorsqu'il s'agit de l'isolation ou de la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant un retrait\* inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## **2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée

## **2.4 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée

## **2.5 - Hauteur maximale des constructions**

### **2.5.1 - Règle générale**

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante avant l'approbation du PLU.

### 2.5.2 - Règles qualitatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux ;
2. pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une hauteur supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 3.1.1 - Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est 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.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

### 3.1.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités

### 3.1.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### 3.1.4 - Clôtures sur rue et en limites séparatives

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier)
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement,

- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

**Les clôtures sur rue** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*.

**Les clôtures en limites séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

### 3.1.5 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### 3.1.6 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### 3.1.7 - La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 4.1.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### 4.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres

**La végétalisation du terrain, en pleine terre\*, doit représenter au minimum 75% des espaces libres\***. Elle doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou d'une espèce traditionnelle des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent.

La plantation ou la préservation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

#### 4.1.3 - La préservation des éléments de la trame verte

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### **Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### **Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.



## ZONE UH

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone regroupe les tissus urbain à dominante pavillonnaire.

La zone UH comprend trois secteurs UHa, UHb et UHp qui se distinguent par une densité différenciée.

Le secteur UHb est délimité sur les espaces situés en transition avec les massifs boisés afin de permettre une meilleure gestion de leurs lisières.

Le secteur UHp et le sous-secteur UHar sont délimités pour prendre en compte les spécificités des lotissements des Plains Champs et des Rougemonts.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un

astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et activités de service, à l'exception des sous-destinations admises sous condition à la section 1.2 ci-après ;
2. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
3. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
4. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;

6. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature ;
7. les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU\* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

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

**Dans la zone UH, à l'exception du secteur UHp et du sous-secteur UHar :**

1. les constructions, ouvrages ou travaux à **destination d'artisanat et d'hébergement hôtelier, de bureau** d'une surface de plancher au plus égale à 150 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. les constructions à destination de commerce de détail, de restauration et d'artisanat, uniquement sur les terrains concernés par un linéaire commercial\* ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

**En outre :**

**- Dans le secteur UHp :**

1. l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU\*.

**- Dans le sous-secteur UHar :**

1. l'aménagement des constructions existantes régulièrement édifiées avant la date d'approbation ;
2. l'extension\* à l'arrière des constructions existantes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte\*.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

### 2.1.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* de 4 mètres minimum par rapport à la limite de voie\*, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

### 2.1.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti\* dans l'objectif que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction peut être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU\* implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul avec un minimum d'un mètre ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'ouvrages dont la réalisation est nécessaire au regard de la topographie du terrain, tels que des escaliers ou des murs de soutènement. Dans ce cas, les constructions et ouvrages peuvent être implantés en limite de voie\* ou avec un recul moindre que celui fixé par la règle générale.
6. lorsqu'il s'agit de linéaires commerciaux, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum d'un mètre ;
7. le long de la N186, l'implantation des constructions en limite est admise.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives\*.

Toutefois, les annexes\* peuvent être implantées sur les limites séparatives\* dès lors que leur hauteur, mesurée au point le plus haut de la construction, est au plus égale à 3 mètres.

Les piscines et locaux techniques doivent être implantés en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 2.50 mètres.

### 2.2.2 - Le calcul des retraits

Le retrait\* des constructions est variable selon que la construction se situe dans ou au-delà d'une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres comptée perpendiculairement à la limite de voie\*.

#### Dans la bande de constructibilité principale :

Le retrait\* des constructions doit être au moins égal à :

- 5,50 mètres pour les parties de constructions comportant des baies\* ou créant des vues directes ;

- 2,50 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\* ou ne créant pas de vues directes.

#### **Au-delà de la bande de constructibilité principale :**

Le retrait\* des constructions doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout\* du toit ou au sommet de l'acrotère\*.

#### **2.2.3 - Règles qualitatives**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- 1 lorsque le terrain est concerné par un élément de la trame verte\*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
- 2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU\* implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie\* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait ;
- 3 lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
- 4 lorsque le terrain, non issu de division depuis 1985, présente une façade sur une voie ou une emprise publique de moins de 10 mètres de linéaire, la construction projetée peut s'implanter sur les limites séparatives latérales\*, et ce dans la bande de constructibilité principale définie ci-avant ;
- 5 lorsque la construction projetée peut être accolée à un bâtiment voisin déjà implanté en limite séparative, dans le respect des héberges mitoyennes à plus ou moins un mètre ;
- 6 lorsqu'il s'agit de l'isolation ou de la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant un retrait\* inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### **2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **2.3.1 - Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur\* de la construction la plus haute mesurée à l'égout\* du toit ou au sommet de l'acrotère\*, sans pouvoir être inférieure à 5,50 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe\*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un équipement d'intérêt collectif et services publics.

#### **2.3.2 - Règle qualitative**

Une distance entre deux constructions\* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à :

- 25 % dans **la zone UH**, à l'exception des secteurs UHa, UHp, UHb et du sous secteur UHar ;
- 18 % dans **le secteur UHp** ;
- 15 % dans **les secteurs UHa, UHb et le sous-secteur UHar**.

### 2.4.2 - Règles qualitatives

Une emprise au sol\* différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et /ou de surélévation, sur des constructions dont l'emprise au sol\*, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure au coefficient d'emprise au sol\* maximal défini ci-dessus, dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée ;
2. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur d'une construction\* ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout\* ou au pied de l'acrotère\* dont la hauteur est limitée à 1 mètre et 10 mètres au faîtage\* du toit.

### 2.5.2 - Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux ;
2. pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une hauteur supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer. Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

### **3.1.1 - Règle générale**

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est 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.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

### **3.1.2 - Entretien**

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités

### **3.1.3 - Terrains non bâtis**

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### **3.1.4 - Clôtures sur rue et en limites séparatives**

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier)
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

**Les clôtures sur rue** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

**Dans le secteur UHar**, la clôture est conçue pour être discrète sans constituer un obstacle de perception visuelle depuis la voie vers l'espace privé et être implantée avec un recul minimum correspondant à celui de la façade de la construction faisant face à la voie.

**Les clôtures en limite séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

En outre, pour le **secteur UHp et le secteur UHar** :

En limite séparative : seules sont autorisées les haies végétales confortées ou non d'un grillage mitoyen. Les murs de clôture ne sont pas admis.

En façade sur rue : seules sont autorisées les haies végétales confortées ou non d'un grillage intérieur. Les murs de clôture ne sont pas admis.

### 3.1.5 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### 3.1.6 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### 3.1.7 - La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 4.1.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### 4.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres

**La végétalisation du terrain, en pleine terre\*, doit représenter au minimum :**

- **70%** des espaces libres\* dans la zone UH à l'exception des secteurs UHa, UHb, UHp et du sous-secteur UHar ;
- **80%** des espaces libres\* dans le secteur UHa et le sous-secteur UHar ;
- **90%** des espaces libres\* dans les secteurs UHb et UHp.

Elle doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

En outre, dans le secteur UHp, le long de la façade sur rue, les arbres d'alignement devront être conservés, et remplacés en cas d'abattage nécessaire pour raisons sanitaire ou de sécurité.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou d'une espèce traditionnelle des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent.

La plantation ou la préservation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

#### 4.1.3 - La préservation des éléments de la trame verte

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### **Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.



## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

**Rappel :**

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.



## ZONE UL

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques insérées dans le tissu résidentiel louveciennois, notamment quai Conti.

Cette zone comprend un **secteur ULa**, correspondant au site d'activité tertiaire rue de la Princesse.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie et de commerce de gros ;
2. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
3. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
4. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
6. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU\* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

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

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination de **commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. les constructions à **destination d'habitation**, à condition :
  - soit, qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité économique implantée sur le même terrain ;
  - soit, qu'elles correspondent à l'aménagement de constructions, destinées à du logement ou de l'hébergement à la date d'approbation du PLU\*, en vue de réaliser des logements locatifs sociaux ;
3. les constructions à **destination d'entrepôt**, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain.
4. les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte\*.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

### 2.1.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie\* ou en recul de cette limite.

Une implantation en limite de voie\* ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à la limite de voie\*, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, quai Conti les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de 5 mètres.

Dans le **secteur ULa**, les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de 1 mètre.

### 2.1.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- 1 pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti\* dans l'objectif que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ;
- 2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU\* implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante. Cette disposition n'est applicable que lorsque les travaux ne sont pas accompagnés d'un changement de destination vers de l'habitation ;
- 3 lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul avec un minimum d'un mètre ;
- 4 lorsqu'il s'agit de constructions ou d'ouvrages dont la réalisation est nécessaire au regard de la topographie du terrain, tels que des escaliers ou des murs de soutènement. Dans ce cas, les constructions et ouvrages peuvent être implantés en limite de voie\* ou avec un recul moindre que celui fixé par la règle générale.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle d'implantation

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait\* ou sur une des limites séparatives\*, à condition qu'elles ne comportent pas de baie ou de vue sur cette limite.

### 2.2.2 - Le calcul des retraits

Le retrait\* des constructions doit être au moins égal à :

- 5,50 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ou créant des vues directes\* ;
- 2,50 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie ou ne créant pas de vues directes\*.

### 2.2.3 - Règles qualitatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU\* implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie\* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait Cette disposition n'est applicable que lorsque les travaux ne sont pas accompagnés d'un changement de destination vers de l'habitation ;
- 2 lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
- 3 lorsqu'il s'agit de l'isolation ou de la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant un retrait\* inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à

celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur\* de la construction la plus haute mesurée à l'égout\* du toit ou au sommet de l'acrotère\*, sans pouvoir être inférieure à 5,50 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe\*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un équipement d'intérêt collectif et services publics destinées à un service public ou un équipement collectif.

### 2.3.2 - Règle qualitative

Une distance entre deux constructions\* différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à :

- 50% de la superficie totale du terrain, dans la zone UL ;
- 55% de la superficie totale du terrain, dans le **secteur ULa**.

### 2.4.2 - Règles qualitatives

Une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et /ou de surélévation, sur des constructions dont l'emprise au sol\*, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure au coefficient d'emprise au sol\* maximal défini ci-dessus, dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée ;
2. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur maximale d'une construction\* ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout\* ou au pied de l'acrotère\* dont la hauteur est limitée à 1 mètre et 13 mètres au faitage\*.

Dans le **secteur ULa**, la hauteur maximale d'une construction\* ne doit pas excéder 21 mètres au pied de l'acrotère\* dont la hauteur est limitée à 1 mètre.

Nonobstant la définition sur les modalités de calcul des hauteurs du chapitre 1 du présent document, sont exclus de ce calcul, dans la limite de 2 mètres, les édifices techniques.

### 2.5.2 - Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux Cette disposition n'est applicable que lorsque les travaux ne sont pas accompagnés d'un changement de destination vers de l'habitation ;
2. pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une hauteur supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer. Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 3.1.1 - Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est 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.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

### 3.1.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités

### 3.1.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### 3.1.4 - Clôtures sur rue et en limites séparatives

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faîtage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier)
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.

- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

Les clôtures sur rue ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*.

**Les clôtures en limites séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

### 3.1.5 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis la rue.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### 3.1.6 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### 3.1.7 - La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 4.1.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;



- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### 4.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres

La végétalisation du terrain, en pleine terre\*, doit représenter au moins 60% des espaces libres\*.

Elle doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La plantation ou la préservation d'arbres de haute tige est réalisée sur les parties du terrain non affectées à la circulation et au stationnement des véhicules, ni à l'emprise au sol des constructions, à raison d'au moins :

- un arbre pour 100 m<sup>2</sup> dans la zone UL ;
- un arbre pour 200 m<sup>2</sup> dans le secteur ULa.

En outre, dans la zone UL, à l'exception du secteur ULa, la marge de reculement est obligatoirement engazonnée et plantée. Cette plantation est formée de deux alignements d'arbres en quinconce, parallèles à la voie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la surface affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

#### 4.1.3 - La préservation des éléments de la trame verte

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### **Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5..

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### **Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.



## ZONE UN

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé,...

Elle comprend un sous-secteur UNa, correspondant aux équipements d'intérêt collectif privés, en particulier la base de loisirs sur l'île de la Loge ainsi que les maisons de retraites et cliniques.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un

astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et d'activités de service ;
3. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
4. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
7. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU\* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

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

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'**habitation**, à condition :
  - soit qu'elles soient liées au bon fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage de l'équipement implanté dans la zone ;
  - soit qu'elles correspondent à un hébergement de personnes âgées ;
2. les constructions à destination d'**entrepôt et de bureau** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions de l'équipement implanté dans la zone ;
3. les **dépôts non couverts** de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, véhicules à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer
4. les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte\*.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

### 2.1.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie\* ou en recul de cette limite.

En cas de recul par rapport à la limite de voie\*, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle d'implantation

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

### 2.2.2 - Le calcul des retraits

Le retrait\* des constructions doit être au moins égal à :

- 5,50 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ou créant des vues directes\* ;
- 2,50 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie ou ne créant pas de vues directes\*.

### 2.2.3 - Règles qualitatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain est concerné par un élément de la trame verte\*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU\* implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie\* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait.
3. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* doit respecter une distance minimale entre deux constructions\* au moins égale :

- à 5,50 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies\* ou crée des vues directes\* ;
- à 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie\* ou ne créent pas de vues directes\*.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe\*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs

### 2.3.2 - Règle qualitative

Une distance entre deux constructions\* différente de celle prévu par la règle générale peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementé dans la zone UN à l'exception du secteur UNa.

Dans le **secteur UNa**, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 30% de la superficie totale du terrain.

### 2.4.2 - Règles qualitatives

Une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et /ou de surélévation, sur des constructions dont l'emprise au sol\*, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure au coefficient d'emprise au sol\* maximal défini ci-dessus, dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée ;
2. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur d'une construction\* ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage du toit.

### 2.5.2 - Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux ;
2. pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une hauteur supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer. Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 3.1.1 - Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est 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.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

### **3.1.2 - Entretien**

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités.

### **3.1.3 - Terrains non bâtis**

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### **3.1.4 - Clôtures sur rue et en limites séparatives**

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier)
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

**Les clôtures sur rue** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

**Les clôtures en limites séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

### **3.1.5 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables**

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### **3.1.6 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades**

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### **3.1.7 - La protection du patrimoine bâti**

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

### **4.1.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres**

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### **4.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres**

**La végétalisation du terrain, en pleine terre\*, doit représenter au minimum 50% des espaces libres\*.**

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou d'une espèce traditionnelle des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent.

La plantation ou la préservation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

### **4.1.3 - La préservation des éléments de la trame verte**

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.



## CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5..

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.



## ZONE UP

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone, principalement résidentielle, est destinée aux grandes propriétés avec jardin, implantées pour la plupart sur de vastes terrains.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie et d'entrepôt ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce de détail et de commerce de gros ;
3. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
4. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
7. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU\* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à condition

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

1. les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier** à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. les constructions à **destination de bureau et d'artisanat**, d'une surface de plancher au plus égale à 250 m<sup>2</sup>.
3. les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte\*.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

### 2.1.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* de 10 mètres minimum par rapport à la limite de voie\*, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de l'implantation de constructions de garages ou de locaux pour le stockage des déchets, le recul minimum est de 4 mètres.

### 2.1.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti\* dans l'objectif que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus

dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ;

2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction peut être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU\* implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul avec un minimum d'un mètre ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'ouvrages dont la réalisation est nécessaire au regard de la topographie du terrain, tels que des escaliers ou des murs de soutènement. Dans ce cas, les constructions et ouvrages peuvent être implantés en limite de voie\* ou avec un recul moindre que celui fixé par la règle générale.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait\* de 5,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\* latérales ;
- avec un retrait\* de 10 mètres minimum par rapport à la limite de fond de terrain\*.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain est concerné par un élément de la trame verte\*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU\* implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie\* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues ci-dessus relatives au retrait ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ;
4. lorsque la construction projetée peut être accolée à un bâtiment voisin déjà implanté en limite séparative, dans le respect des héberges mitoyennes à plus ou moins un mètre ;
5. lorsqu'il s'agit de l'isolation ou de la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant un retrait\* inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante ;
6. lorsqu'un terrain\*, non issu de division depuis 1985, présente une façade sur une voie ou une emprise publique de moins de 10 mètres de linéaire, la construction projetée peut être implantée sur les limites séparatives latérales\*, et ce dans une bande de 20 mètres de profondeur parallèle à la voie ou l'emprise publique considérée.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* doit respecter une distance minimale entre deux constructions\* au moins égale à la hauteur\* de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*, sans pouvoir être inférieure à 5,50 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe\*, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un service public ou un équipement collectif.

### 2.3.2 - Règle qualitative

Une distance entre deux constructions\* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 15%.

### 2.4.2 - Règles qualitatives

Une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et /ou de surélévation, sur des constructions dont l'emprise au sol\*, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure au coefficient d'emprise au sol\* maximal défini ci-dessus, dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée ;
2. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur d'une construction\* ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout\* ou au pied de l'acrotère\* dont la hauteur est limitée à 1 mètre et 13 mètres au faitage\* du toit.

### 2.5.2 - Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux ;

2. pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU\*, présentant une hauteur supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### **3.1.1 - Règle générale**

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est 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.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

### **3.1.2 - Entretien**

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités

### **3.1.3 - Terrains non bâtis**

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### **3.1.4 - Les clôtures**

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier)
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

**Les clôtures sur rue** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

**Les clôtures en limites séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

### 3.1.5 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis la rue.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### 3.1.6 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### 3.1.7 - La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 4.1.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### 4.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres

**La végétalisation du terrain, en pleine terre\*, doit représenter au minimum 90% des espaces libres\***. Elle doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.



Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou d'une espèce traditionnelle des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent.

La plantation ou la préservation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

#### 4.1.3 - La préservation des éléments de la trame verte

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### **Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5..

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### **Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.



## ZONE UOAP

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

*Cette zone concerne un espace destiné à accueillir une nouvelle urbanisation à dominante résidentielle, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent tant dans son organisation interne que dans son inscription dans son milieu environnant.*

*Cette cohérence des futurs projets est encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles les projets doivent être compatibles.*

*Cette zone correspond au site des Vallées.*

*Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

***Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour la zone UOAP, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, définissent l'usage des sols et la destination des constructions. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

### **1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits**

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et activités de service ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie et d'entrepôt ;
3. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
4. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;

7. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU\* et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

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

1. les constructions, ouvrages ou travaux **de bureau** d'une surface de plancher au plus égale à 250 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

***Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour la zone UOAP, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, précisent la morphologie et l'implantation des constructions. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

## 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### Modalités de calcul des hauteurs exprimées en nombre de niveaux

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits, en attique ou en combles, dès lors que ces derniers sont aménageables, ainsi que les niveaux semi enterrés dès lors qu'ils émergent de plus d'un mètre par rapport au niveau sol existant après travaux.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.*

***Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour la zone UOAP, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, précisent la qualité urbaine et architecturale. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

### 3.1.1 - Principes généraux

La conception des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doit :

- être adaptée au contexte dans lequel les constructions s'insèrent afin de garantir d'une part des transitions harmonieuses avec soit le caractère naturel, soit la morphologie des tissus qui environnent le secteur considéré et d'autre part une cohérence urbaine à l'intérieur du secteur ;
- promouvoir une qualité architecturale tant par les matériaux utilisés que par un travail de composition des façades et de leur rapport avec le couronnement et la toiture des constructions ;
- rechercher un ordonnancement qui privilégie tout à la fois un rapport adapté avec les espaces publics et un équilibre entre bâti et végétal ;
- veiller à intégrer dans les choix d'implantation des constructions la prise en compte du bioclimatisme.

### 3.1.2 - Aspect et volumétrie des constructions

#### Volumétrie

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées

#### Façade

Les garde corps des balcons et des terrasses doivent constituer, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,20 mètre.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

### **Toiture et couronnement des constructions**

Le couronnement, les toitures et les couvertures des constructions participent à l'intégration de ces dernières au site. A ce titre, elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant doit être évité.

Les toitures des constructions doivent faire l'objet d'une conception architecturale qui permette l'implantation discrète des éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### **Matériaux**

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

#### **3.1.3 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades**

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

#### **3.1.4 - Clôtures sur rue et en limites séparatives**

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier)
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

**Les clôtures sur rue** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

**Les clôtures en limites séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

**Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour la zone UOAP, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, précisent le traitement paysager et végétal des espaces libres. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.

### 4.1.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### 4.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres

La végétalisation du terrain doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

La plantation ou la préservation d'arbres de haute tige est réalisée sur les parties du terrain non affectées à la circulation et au stationnement des véhicules, ni à l'emprise au sol des constructions, à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

### 4.1.3 - La préservation des éléments de la trame verte

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## **CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

---

### **5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité**

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, à l'exception de la section 5.6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU) qui précisent les dispositions relatives à la desserte des terrains et au stationnement.

### **5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos**

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

## **CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

---

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU), qui précisent, le cas échéant, les équipements nécessaires et leurs modalités de réalisation.



## ZONE UOAP1

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond au site des Plains Champs situé au nord ouest de la commune, de part et d'autre de la N 186. Elle est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble à caractère mixte comprenant des logements, des commerces de détail et des équipements d'intérêt collectif.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement figurant dans le document n°3 du dossier de PLU.

Le règlement de la zone UOAP1 intègre deux documents graphiques concernant respectivement la « partie haute » et la « partie basse » de la zone. Ces documents, qui ont vocation à préciser spatialement l'application des dispositions réglementaires de la zone UOAP1, figurent à la fin du présent règlement.

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'urbanisation est liée au financement des travaux d'aménagements et équipements publics prévus dans la convention Projet Urbain Partenarial (P.U.P), en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un

astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application, sauf quand le règlement de la zone prévoit expressément de ne pas s'y reporter.

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2 dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU), définies pour le secteur de la zone UOAP1, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, définissent l'usage des sols et la destination des constructions. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.

### **1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits**

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

#### **Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :**

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie et d'entrepôt ;
2. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
3. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
4. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
6. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

## 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

**Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1, sont admises dès lors :**

1. qu'elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant soit exclusivement la « partie basse » soit la « partie basse » et son extension « partie haute » tel que précisé au document graphique figurant à la fin du présent règlement.
2. qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une convention Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le financement des travaux d'aménagement et d'équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou tout autre dispositif de participation financière.
3. qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte du terrain par les réseaux d'eau, d'assainissement, et d'électricité et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur des Plains Champs dans le document n°3 du PLU.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU), définies pour la zone UOAP1, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, définissent la morphologie des constructions. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Nonobstant les dispositions du chapitre 2.1 de la partie 1 du règlement, les dispositions applicables dans la zone UOAP1 sont les suivantes.**

Les implantations, saillies, débords des constructions en élévation par rapport aux voies et emprises publiques sont édifiées selon les alignements prévus aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement.

Peuvent être édifiés en dehors des périmètres de construction, définis aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement, les stationnements en sous-sol, et après avis des concessionnaires, les installations techniques nécessaires à l'opération (locaux tri sélectif, abris bus, locaux transformateurs électriques ou détente gaz, etc...)

En outre, les terrasses de plain-pied ou en élévation des logements situés en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, sont autorisées dans la mesure où elles sont implantées dans les périmètres de construction ou dans la zone intitulée « emprise chemins d'accès, terrasses ou jardins privés » aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Nonobstant les dispositions du chapitre 2.2 de la partie 1 du règlement, les dispositions applicables dans la zone UOAP1 sont les suivantes.**

Les constructions en élévation sont édifiées selon les implantations prévues aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement.

Peuvent être édifiés en dehors des périmètres de construction, définis aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement, les stationnements en sous-sol, et après avis des concessionnaires, les installations techniques nécessaires à l'opération (locaux tri sélectif, abris bus, locaux transformateurs électriques ou détente gaz, etc...)

En outre, les terrasses de plain-pied ou en élévation des logements situés en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, sont autorisées dans la mesure où elles sont implantées dans les périmètres de construction ou dans la zone intitulée « emprise chemins d'accès, terrasses ou jardins privés » aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement.

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

**Nonobstant les dispositions du chapitre 2.3 de la partie 1 du règlement, les dispositions applicables dans la zone UOAP1 sont les suivantes.**

Les constructions en élévation sont édifiées selon les implantations prévues aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement.

Peuvent être édifiés en dehors des périmètres de construction, définis aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement, les stationnements en sous-sol, et après avis des concessionnaires, les installations techniques nécessaires à l'opération (locaux tri sélectif, abris bus, locaux transformateurs électriques ou détente gaz, etc...)

En outre, les terrasses de plain-pied ou en élévation des logements situés en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, sont autorisées dans la mesure où elles sont implantées dans les périmètres de construction ou dans la zone intitulée « emprise chemins d'accès, terrasses ou jardins privés » aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement.

### 2.4 - Emprise au sol

**Nonobstant les dispositions du chapitre 2.4 de la partie 1 du règlement, les dispositions applicables dans la zone UOAP1 sont les suivantes.**

Le coefficient d'emprise au sol résulte des conditions d'implantation des constructions en élévation prévues aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement..

Peuvent être édifiés en dehors des périmètres de construction définis aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement, les stationnements en sous-sol, et après avis des concessionnaires, les installations techniques nécessaires à l'opération (locaux tri sélectif, abris bus, locaux transformateurs électriques ou détente gaz, etc...)

En outre, les terrasses de plain-pied ou en élévation des logements situés en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, sont autorisées dans la mesure où elles sont implantées dans les périmètres de construction ou dans la zone intitulée « emprise chemins d'accès, terrasses ou jardins privés » aux documents graphiques figurant à la fin du présent règlement.

### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

**Nonobstant les dispositions du chapitre 2.5 de la partie 1 du règlement, les dispositions applicables dans la zone UOAP1 sont les suivantes.**

La hauteur plafond des constructions en élévation résulte de l'application des documents graphiques figurant à la fin du présent règlement.

En outre, les installations techniques nécessaires au projet sont dimensionnées conformément aux contraintes des concessionnaires.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

*Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU), définies pour la zone UOAP1, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, définissent la morphologie des constructions. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

### 3.1.1 - Règle générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration est 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.

Les différents murs extérieurs d'une construction ou d'une installation, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

Les menuiseries sont en bois, aluminium ou métal.

### 3.1.2 - Entretien

Toute construction doit être bien entretenue. Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités.

### 3.1.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### 3.1.4 - Clôtures sur rues et en limite séparative

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates) ;
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier) ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie en bois ou en serrurerie ;
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0,40 m ou un mur bahut faisant soubassement ;
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion du thuyas ou pyracanthas.

Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au dessus du trottoir ou du mur de soutènement s'il en existe un.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

### 3.1.5 - Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### 3.1.6 - Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

---

*Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU), définies pour la zone UOAP1, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, définissent la morphologie des constructions. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espace de circulation, jardins, terrasses), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales telle qu'elle est prévue à l'article 4 s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

La végétalisation du terrain doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Les merlons doivent être préservés et peuvent être surmontés de dispositifs créant des pare-vues d'une hauteur de l'ordre de 3 mètres.

## CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, à l'exception de la section 5.6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

**Nonobstant les dispositions prévues dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, les dispositions en matière de stationnement applicables dans la zone sont les suivantes.**

En outre tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

#### 5.2.1 - Normes minimales de stationnement des véhicules

##### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser est de :

- 2 places de stationnement pour les logements en accession libre
- 1 place de stationnement pour les logements en locatif social

##### **Pour les autres constructions**

Le nombre de place à réaliser est de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> surface de plancher.

**Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

**Le stationnement pour les vélos**

Les dispositions applicables pour le stationnement des vélos sont celles fixées au chapitre 5 de la partie 1 du règlement aux paragraphes 5.10 et 5.11.

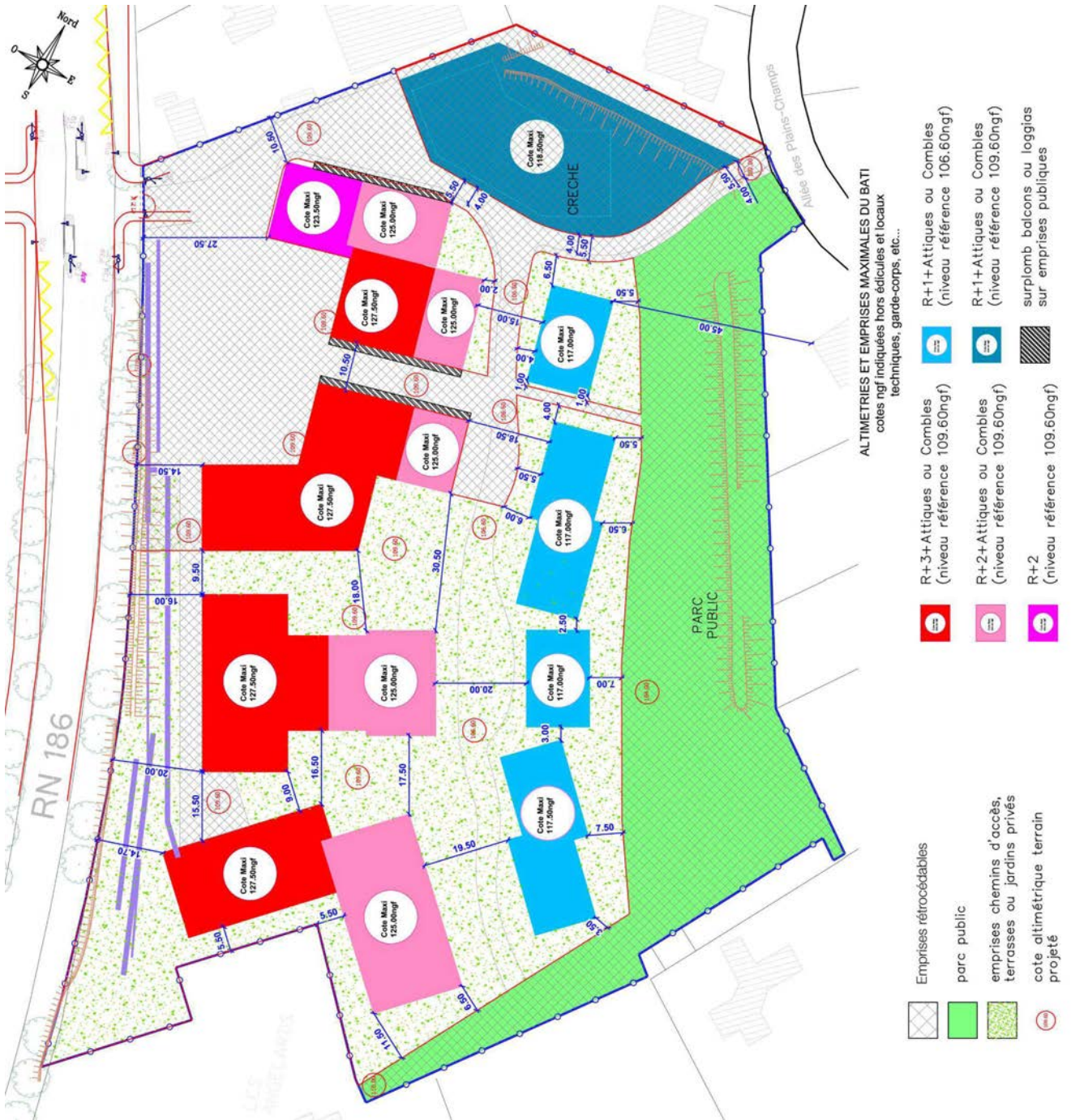
**CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

---

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).



PLAN DE DETAIL DE LA PARTIE BASSE





## ZONE AUOAP

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond au site de Villevert, situé au Sud de la commune et aujourd'hui inoccupé.

Elle est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble composée de deux parties, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation élaborées pour cette zone (cf. document n°3 du PLU) :

- Des espaces d'activités au Sud et à l'Est du site,
- Des espaces à dominante résidentielle au Nord du site.

Le programme, la cohérence du parti d'aménagement retenu sur ce site d'un point de vue tant de la composition urbaine et paysagère que fonctionnel, sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dès lors que les conditions d'ouverture à l'urbanisation seront réunies, le secteur sera ouvert à l'urbanisation. Dans cette attente les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

**Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour le secteur de Villevert et avec lesquelles les projets doivent être compatibles, définissent l'usage des sols et la destination des constructions. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions autres que celles qui sont autorisées à la section 1.2.1 ci-après ;
2. les constructions visées au paragraphe 1.2.3 ci-après, tant que l'ensemble des conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur ne sont pas réunies ;
3. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
4. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules, à l'exception de ceux liés à des travaux exécutés dans la zone ;

7. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature ;
8. l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés.

## **1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions**

### **1.2.1 - Sont seuls autorisés**

**Dès lors que les conditions fixées au paragraphe 1.2.2 ci-dessous ne sont pas toutes réunies, les constructions, installations et usages des sols suivants, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement :**

1. les constructions, les ouvrages et les installations techniques directement liés au fonctionnement et à l'exploitation d'un service public, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site ;
2. les aménagements, travaux, exhaussements et affouillements des sols liés à des traitements paysagers, la réalisation de réseau d'infrastructures ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

### **1.2.2 - Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

#### **a) conditions de seuils d'opération**

Toute opération de construction ou d'aménagement doit :

- soit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 2 hectares,
- soit développer une surface de plancher minimale de 4 000 m<sup>2</sup>.

Cette condition n'est pas applicable dès lors qu'il s'agit de terrains résiduels en fin d'opération, dont la superficie ou la capacité ne permet pas d'atteindre les seuils exigés ci-dessus.

#### **b) Les conditions de desserte et d'équipements**

La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **c) Le financement des équipements nécessaires**

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'urbanisation des terrains est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure adaptée, prévue par le code de l'urbanisme, de financement des travaux d'aménagements et d'équipements publics nécessaires.

### **1.2.3 - Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues au paragraphe 1.2.2 ci-dessus**

**Sont en outre admises sous condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur :**

1. les constructions à destination d'habitation ;
2. les constructions à destination de commerce et d'activités de service, à l'exception du commerce de gros ;
3. les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de la sous destination correspondant aux autres équipements recevant du public ;
4. les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des entrepôts dès lors qu'ils ne constituent pas l'accessoire d'une construction ayant une autre destination ou sous destination admise par le présent règlement ;

5. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;

## **CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.5 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document 3 du dossier PLU) qui précisent la hauteur des constructions et dont les modalités de calcul sont fixées ci-dessous.

#### **Modalités de calcul des hauteurs exprimées en nombre de niveaux :**

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits, en attique ou en combles, dès lors que ces derniers sont aménageables, ainsi que les niveaux semi enterrés dès lors qu'ils émergent de plus d'un mètre par rapport au niveau sol existant après travaux.

#### **Modalités de calcul des hauteurs exprimées en mètres :**

Nonobstant les dispositions prévues à la section 2.5 du chapitre 2 de la partie 1 du règlement, la hauteur des constructions est mesurée de la façon suivante :

Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur des constructions est mesurée :

- à compter du niveau du sol apparent existant après travaux entrepris pour la réalisation du projet ;
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture ou jusqu'au pied de l'acrotère\* dont la hauteur est limitée à un mètre.

Sont exclus de ce calcul, dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur et locaux techniques.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

**Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour le secteur de Villevert, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, précisent la qualité urbaine et architecturale. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.

### 3.1.1 - Principes généraux

La conception des constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur doit :

- être adaptée au contexte dans lequel les constructions s'insèrent afin de garantir d'une part, des transitions harmonieuses avec le caractère naturel et d'autre part, une cohérence urbaine à l'intérieur du secteur ;
- promouvoir une qualité architecturale tant par les matériaux utilisés que par recherche dans la composition des façades ;
- prévoir une organisation urbaine qui privilégie une bonne relation avec les espaces publics et un équilibre entre bâti et végétal ;
- veiller à intégrer dans les choix d'implantation des constructions la prise en compte du bioclimatisme.

### 3.1.2 - Pour les constructions à destination de commerce

L'enveloppe extérieure des constructions doit rester discrète afin de limiter leur impact visuel depuis les vues externes au secteur.

Il s'agit également de limiter leur impact visuel dans le grand paysage, notamment en évitant les matériaux, sur les façades et couvertures, ayant un effet réfléchissant.

### 3.1.3 - Pour les constructions et la valorisation du parc central

Les constructions présentant une façade sur le parc doivent, par le choix de leur implantation, leur volumétrie, l'organisation du dessin de leur façade et leur aspect extérieur créer un ordonnancement qui participe à une valorisation du parc.

Les constructions implantées dans le parc, sont conçues pour s'inscrire dans un rapport fort avec les espaces végétalisés et être intégrées au traitement paysager du parc.

### 3.1.4 - Pour les autres constructions

#### • Façade

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,20 mètre.

#### • Toiture et couronnement

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en accord avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie générale de la construction.

Lorsque le dernier niveau de la construction est en attique, le couronnement de la construction peut s'avancer jusqu'à l'aplomb du plan de la façade de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant leur bonne intégration architecturale.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant doit être évité.

### 3.1.5 - Pour toutes les constructions

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Les toitures des constructions doivent faire l'objet d'une conception architecturale qui permette l'implantation discrète des éléments de superstructure ainsi que des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### 3.1.6 - Clôtures

#### Les clôtures à la périphérie du secteur

Sur les limites du secteur qui ne sont pas concernées par la présence de murs existants ou par la préservation de murs anciens (prévue par les orientations d'aménagement), les clôtures doivent être constituées par des dispositifs ajourés et dissimulées par une végétalisation dense.

#### Les autres clôtures

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées en limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU), définies pour le secteur de Villevert, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, précisent le traitement paysager et végétal. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

## **CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

---

### **5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité**

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, à l'exception de la section 5.6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document 3 du dossier PLU) qui précisent les dispositions relatives à la desserte du secteur et au stationnement.

### **5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos**

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document 3 du dossier PLU).

## **CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

---

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document 3 du dossier PLU), qui précisent, le cas échéant, les équipements nécessaires et leurs modalités de réalisation.

## ZONE AUOAP 1

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

*Cette zone regroupe deux espaces destinés à accueillir une nouvelle urbanisation à dominante résidentielle, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent tant dans son organisation interne que dans son inscription dans son milieu environnant.*

*Cette cohérence des futurs projets est encadrée, pour chaque secteur, par des orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles les projets doivent être compatibles.*

*Dès lors que les conditions d'ouverture à l'urbanisation seront réunies, le secteur sera ouvert à l'urbanisation. Dans cette attente les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées.*

*Cette zone regroupe 2 secteurs :*

- Croix de Marly,
- Cœur Volant

*Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

***Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour les secteurs de la zone AUOAP1,, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, définissent l'usage des sols et la destination des constructions. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions autres que celles qui sont autorisées à la section 1.2.1 ci-après ;
2. les constructions visées au paragraphe 1.2.3 ci-après, tant que l'ensemble des conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur ne sont pas réunies ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et activités de service ;
4. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie et d'entrepôt ;
5. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
6. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
7. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;

8. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules, à l'exception de ceux liés à des travaux exécutés dans la zone ;
9. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature ;
10. l'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés.

## **1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions**

### **1.2.1 - Sont seuls autorisés**

**Dès lors que les conditions fixées au paragraphe 1.2.2 ci-dessous ne sont pas toutes réunies, les constructions, installations et usages des sols suivants, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement :**

1. les constructions, les ouvrages et les installations techniques directement liés au fonctionnement et à l'exploitation d'un service public, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site ;
2. les aménagements, travaux, exhaussements et affouillements des sols liés à des traitements paysagers, la réalisation de réseau d'infrastructures ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature ;
3. l'aménagement et l'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU\* et régulièrement autorisées.

### **1.2.2 - Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

#### **a) conditions de seuils d'opération**

Toute opération de construction ou d'aménagement doit :

- soit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup>,
- soit développer une surface de plancher minimale de 800 m<sup>2</sup>.

Cette condition n'est pas applicable dès lors qu'il s'agit de terrains résiduels en fin d'opération, dont la superficie ou la capacité ne permet pas d'atteindre les seuils exigés ci-dessus.

#### **b) Les conditions de desserte et d'équipements**

La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **c) Le financement des équipements nécessaires**

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'urbanisation des terrains est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure adaptée, prévue par le code de l'urbanisme, de financement des travaux d'aménagements et d'équipements publics nécessaires.

### **1.2.3 - Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues au paragraphe 1.2.2 ci-dessus**

**Sont en outre admises sous condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur :**

1. les constructions à destination d'habitation ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux **de bureau et d'artisanat** d'une surface de plancher au plus égale à 250 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de la sous destination correspondant aux autres équipements recevant du public ;



4. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

***Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour les secteurs de la zone AUOAP1,, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, précisent la morphologie et l'implantation des constructions. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

### **2.5 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU) qui précisent la hauteur des constructions et dont les modalités de calcul sont fixées ci-dessous..

#### **Modalités de calcul des hauteurs exprimées en nombre de niveaux**

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits, en attique ou en combles, dès lors que ces derniers sont aménageables, ainsi que les niveaux semi enterrés dès lors qu'ils émergent de plus d'un mètre par rapport au niveau sol existant après travaux.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.

**Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour les secteurs de la zone AUOAP1, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, précisent la qualité urbaine et architecturale. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.

### **3.1.1 - Principes généraux**

La conception des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doit :

- être adaptée au contexte dans lequel les constructions s'insèrent afin de garantir d'une part des transitions harmonieuses avec soit le caractère naturel, soit la morphologie des tissus qui environnent le secteur considéré et d'autre part une cohérence urbaine à l'intérieur du secteur ;
- promouvoir une qualité architecturale tant par les matériaux utilisés que par un travail de composition des façades et de leur rapport avec le couronnement et la toiture des constructions ;
- rechercher un ordonnancement qui privilégie tout à la fois un rapport adapté avec les espaces publics et un équilibre entre bâti et végétal ;
- veiller à intégrer dans les choix d'implantation des constructions la prise en compte du bioclimatisme.

### **3.1.2 - Aspect et volumétrie des constructions**

#### **Volumétrie**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées

#### **Façade**

Les garde corps des balcons et des terrasses doivent constituer, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,20 mètre.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

#### **Toiture et couronnement des constructions**

Le couronnement, les toitures et les couvertures des constructions participent à l'intégration de ces dernières au site. A ce titre, elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant doit être évité.

Les toitures des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette l'implantation discrète des éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### **Matériaux**

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

#### **3.1.3 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades**

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

#### **3.1.4 - Clôtures sur rue et en limites séparatives**

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier)
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

**Les clôtures sur rue** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

**Les clôtures en limites séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.*

***Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. document 3 du PLU), définies pour les secteurs de la zone AUOAP1, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, précisent le traitement paysager et végétal des espaces libres. Elles sont complémentaires aux dispositions du présent règlement.*

### **4.1.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres**

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### **4.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres**

La végétalisation du terrain doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

La plantation ou la préservation d'arbres de haute tige est réalisée sur les parties du terrain non affectées à la circulation et au stationnement des véhicules, ni à l'emprise au sol des constructions, à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

### **4.1.3 - La préservation des éléments de la trame verte**

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## **CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

---

### **5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité**

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, à l'exception de la section 5.6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU) qui précisent les dispositions relatives à la desserte des terrains et au stationnement.

### **5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos**

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

## **CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

---

Outre les dispositions applicables figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 6, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU), qui précisent, le cas échéant, les équipements nécessaires et leurs modalités de réalisation.



## ZONE A

### *Rappel des principales caractéristiques de la zone*

*La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.*

*Elle concerne la plaine de Villevert et le verger du Camp.*

*Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

### **1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits**

**Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.**

### **1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions**

**Sont admises, dès lors qu'elles s'insèrent en harmonie avec leur environnement et sans compromettre le caractère naturel ou forestier du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole**, ainsi que celles qui leur sont strictement nécessaires ;
- 2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ;
- 3. l'aménagement de jardins partagés**, à condition que l'emprise au sol de chacun des abris de jardin soit de 6 m<sup>2</sup> au plus.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

#### **2.1.1 - Champ d'application**

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte\*.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

#### **2.1.2 - Règle générale**

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

En outre, aucune construction, à l'exception des constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole, ne peut être implantée à moins de 50 mètres à l'extérieure de la limite d'un massif boisé de plus de 100 hectares\*.

### **2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée

### **2.4 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée

### **2.5 - Hauteur maximale des constructions**

#### **2.5.1 - Règle générale**

La hauteur d'une construction\* ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère, dont la hauteur est limitée à 1 mètre, et 11 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, telles que les silos, la règle de hauteur définie ci-dessus ne leur est pas applicable.

#### **2.5.2 - Modalités de calcul de la hauteur des constructions**

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.



### 2.5.3 - Règle qualitative

Des travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU\*, est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.1 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.*

### 3.1.1 - Règle générale

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le choix d'implantation du bâtiment agricole pour limiter son impact visuel ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants.

### 3.1.2 - les matériaux et couleurs

Le choix des matériaux et des couleurs doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

### 3.1.3 - Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### 3.1.4 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis la rue.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### 3.1.5 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### 3.1.6 - La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 4 - ESPACES LIBRES ET PAYSAGE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3.a** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.*

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou d'une espèce traditionnelle des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

### **4.1.1 - La préservation des éléments de la trame verte**

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.



## ZONE N

### *Rappel des principales caractéristiques de la zone*

*Cette zone correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.*

*Elle regroupe les parcs de grands domaines, les bords de Seine et des espaces de transition. Elle comprend quatre secteurs :*

- *les espaces bâtis dans les grands domaines ou le long de la Seine (secteur Nb). Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées ;*
- *les massifs forestiers (secteur Nf) ;*
- *les parcs publics (secteur Np) ;*
- *le lit de la Seine (secteur Ns).*

*Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### **1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits**

***Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.***

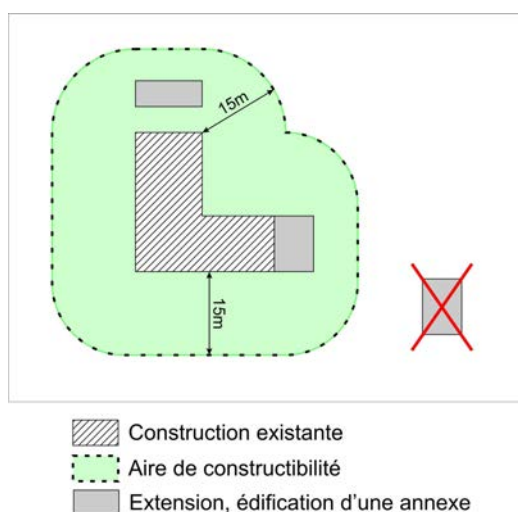
### **1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions**

**Sont admises, dès lors qu'elles s'insèrent en harmonie avec leur environnement et sans compromettre le caractère naturel ou forestier du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### **1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ns**

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont strictement nécessaires ;

2. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ;
3. **L'extension et l'édification d'annexes** pour les constructions à destination d'habitation existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, dès lors que :
  - l'extension de la construction ou la construction d'une annexe est implantée dans l'aire de constructibilité telle qu'elle est définie dans le schéma normatif ci-dessous ;
  - l'extension représente au plus 15 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU\* ;
  - l'annexe présente une surface d'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum. L'édification d'une seule annexe par terrain est admise.



4. **Le changement de destination\* des constructions** identifiées au plan de zonage (plan 4.2), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.
5. **Pour les bâtiments susceptibles de changer de destination**, qui sont identifiés comme tels au plan de zonage (plan 4.2), les destinations admises sont l'exploitation agricole ou forestière, l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration ainsi que le bureau. Pour rappel, la demande de changement de destination est soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
6. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires, l'aménagement d'aires de stationnement traitées avec des matériaux naturels.

#### 1.2.2 - Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nf et Ns

1. les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, commerciales, touristiques ou sportives ;
2. les aménagements, ouvrages et installations directement liés à des activités sportives ou de loisirs de plein air, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, sans imperméabilisation des sols, et qu'ils ne sont pas créateurs de surface de plancher ;
3. l'aménagement de jardins partagés, à condition que l'emprise au sol de chacun des abris de jardin soit de 6 m<sup>2</sup> au plus.

### 1.2.3 - Dans le secteur Nb sont, en outre, admises

1. la rénovation\* et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU\*, quelle que soit leur destination, dans la limite d'une augmentation de 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol existante avant la date d'approbation du PLU\*.

### 1.2.4 - Dans le secteur Np sont, en outre, admises

1. les constructions et installations nécessaires à l'entretien des parcs et à l'accueil du public.

### 1.2.5 - Dans le secteur Ns

**Sont seuls admis dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la valeur paysagère des bords de Seine :**

1. les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité du trafic fluvial ;
2. les travaux d'aménagement des berges de Seine.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant au plan n° 4.2** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte\*.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

### 2.1.2 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

Les extensions\* et l'édification d'annexes\*, prévues à la section 1.2 ci-avant, doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif, en respectant une cohérence avec le bâti existant.

**Dans le secteur Nb**, l'extension des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant, afin de conserver une harmonie de l'ordonnement des constructions le long des voies.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle d'implantation

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

Les extensions\* et l'édification d'annexes\*, prévues à la section 1.2 ci-avant, doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif, en respectant une cohérence avec le bâti existant.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 mètres à l'extérieur de la limite d'un massif boisé de plus de 100 hectares\*.

**Dans le secteur Nb**, l'extension des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant, afin de conserver une harmonie générale de la construction et avec les constructions voisines.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque le terrain est concerné par un élément de la trame verte\*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol\* des constructions doit respecter les emprises au sol fixées à la section 1.2 ci-avant.

Les extensions\* et l'édification d'annexes\*, prévues à la section 1.2 ci-avant, doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif, en respectant une cohérence avec le bâti existant.

## 2.5 - Hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

**Dans le secteur Nb**, l'extension des constructions peut atteindre une hauteur maximale au plus égale à celle de la construction existante.

Les extensions\* de constructions, prévues à la section 1.2 ci-avant, peuvent atteindre une hauteur maximale au plus égale à celle de la construction existante.

L'édification d'annexes\*, prévues à la section 1.2 ci-avant, doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres.

### 2.5.2 - Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2, section 2.5 du présent règlement.



## CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

### **3.1.1 - Règle générale**

Tout projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site auxquelles toute construction doit s'articuler. Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel du site dans lequel elles sont implantées.

Toute extension doit prendre en compte les spécificités architecturales des constructions auxquelles elle se greffe, en préservant une harmonie des proportions de la construction initiale, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine.

### **3.1.2 - les matériaux et couleurs**

Le choix des matériaux et des couleurs doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

### **3.1.3 - Terrains non bâtis**

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

### **3.1.4 - Clôtures**

Les clôtures sont constituées :

- soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faitage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif est admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

**Les clôtures sur rue** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

**Les clôtures en limites séparatives\*** ne dépassent pas 2 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol ou du mur de soutènement\* s'il en préexiste un, sauf dans le cas de réfection de mur existant de plus de 2 mètres à la date d'approbation du PLU\*, dans la limite de la hauteur dudit mur.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

### 3.1.5 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis la rue.

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

### 3.1.6 - Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### 3.1.7 - La protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## CHAPITRE 4 - LA NATURE EN VILLE

### **Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou d'une espèce traditionnelle des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

#### 4.1.1 - La préservation des éléments de la trame verte

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage (plan 4.2) et les arbres identifiés au plan 4.3.a, font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement

### CHAPITRE 5 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

#### 5.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.

#### 5.2 - Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5..

### CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).*

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.