LE PLESSIS BRION – 60150

Commune de LE PLESSIS BRION

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

4.a **PRESCRIPTIONS ECRITES**

DDE de l'Oise – Conducteur d'opération
URBAPAM – Urbaniste, 17 avenue Victor Hugo – 75116 PARIS
Terre et Paysages – Paysagiste, 27 avenue Carnot – 02320 Anizy-le-Château

Dossier annexé à la délibération municipale du 7 décembre 2006
ET EXECUTOIRE à compter du 23/04/2007

Le Maire,
Jean-Pierre **DAMIEN**

MAIRIE DE LE PLESSIS BRION
60

P.L.U. de Le Plessis-Brion
REGLEMENT – PRESCRIPTIONS ECRITES

SOMMAIRE

Pages

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 1- DG

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :

Chapitre I - Règlement applicable à la zone UA..... 1 - UA

Chapitre II - Règlement applicable à la zone UB.....1 – UB

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, NATURELLES ET FORESTIERES :

Chapitre III - Règlement applicable à la zone 1AU.....1 – 1AU

Chapitre IV - Règlement applicable à la zone 2AU..... 1 - (2AU)

Chapitre V - Règlement applicable à la zone N .....1 - N

TITRE IV - ANNEXE DOCUMENTAIRE

I - Arbustes et arbres d'essences locales

II - "Aspect extérieur, percement des toitures"

III - Annexe : Code civil, Code de l'Urbanisme

IV - Définitions des termes d'urbanisme employés dans le règlement du P.L.U.

V - Définitions des termes architecturaux éventuellement employés dans le règlement du P.L.U.

- TITRE I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.
Les principaux articles du Code de l'Urbanisme cités dans ce règlement sont reproduits en annexe documentaire.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LE PLESSIS BRION .

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :

1/ Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (Chapitre 1er du titre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent applicables.(*)

2/ Les articles L 111-9 et L 111-10 (*) sont applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

3/ S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- Les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations ;

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4/ Se superposent, en outre, les réglementations techniques propres à chaque type d'occupation du sol et, plus particulièrement :

- Le règlement de construction ;

- Le règlement sanitaire départemental ;

- La législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités ;

- La législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L 311 à L 312 du Code forestier) ;

- La législation sur les carrières.

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 5 types de zones, délimitées sur les documents graphiques. Ces zones comportent, en outre, des secteurs et des sous-secteurs particuliers.

1/ Les zones urbaines (indicatif U) :

La zone urbaine circonscrit les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants, ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Dans le P.L.U. de LE PLESSIS BRION, les zones U sont les suivantes :

- **UA** : Zone du bourg, à vocation principale d'habitation.

  La zone UA est composée d'un secteur et d'un sous-secteur :

  - **UA:** Secteur correspondant au centre ancien du bourg, regroupant les principaux commerces et services, ainsi que des équipements publics.

    Dans le secteur UA est compris un sous-secteur particulier :

    - **UAr:** Secteur soumis à des risques d'inondation.

- **UB** : Zone d'extension récente, à vocation principale d'habitation.

  La zone UB est composée de deux secteurs :

  - **UBa:** Habitat à dominante pavillonnaire, réalisé au coup par coup.

    Dans le secteur UBa est compris un sous-secteur particulier :

    - **UBar:** Secteur soumis à des risques d'inondation.

  - **UBb:** Habitat sous forme d'opération d'ensemble et grands équipements.

    Dans le secteur UBb est compris un sous-secteur particulier :

    - **UBbr:** Secteur soumis à des risques d'inondation.

2/ Les zones à urbaniser (indicatif AU) :

Les zones à urbaniser sont des zones pas encore équipées, dans lesquelles il est possible de prévoir une urbanisation à plus ou moins long terme.

Dans le PLU de Le Plessis Brion, les zones à urbaniser suivantes ont été délimitées :

- **1AU** : zone réservée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

  La zone 1AU est composée de 3 secteurs définis selon leur vocation dominante :

  - **1AUh :** à vocation d'habitation, qui est représenté par 1 sous-secteur :
    - *1AUhr,* à vocation d'habitation et soumis à des risques d'inondation.
  - **1AUL :** à vocation de loisirs, qui est représenté par 1 sous secteur :
    - *1AULr,* à vocation de loisirs et soumis à des risques d'inondation.
  - **1AUm et 1AUmr** à vocation d'habitation et soumis à des risques d'inondation

- **2AU** : zone réservée à l'urbanisation future à long terme.

  La zone 2AU est composée d'un seul secteur :

  - **2AUh (et son sous-secteur 2AUhr):** à vocation d'habitation pouvant aussi accueillir des commerces et des services (sous-secteur soumis à des risques d'inondation).

3/ La zone naturelle à protéger (indicatif N) :

- **N :** Zone naturelles protégée enr aison de la qualité du site, du paysage et du boisement.

La zone naturelle est une zone non équipée, dans laquelle il est possible d'édicter une règle d'interdiction de construire.

La zone N est composée de deux secteurs et deux sous-secteurs :

- **N (et son sous-secteur Nr) :** Secteur en grande partie boisé avec notamment la forêt domaniale, qui bénéficie d'une protection absolue (sous-secteur soumis à des risques d'inondation).
- **NL (et son sous-secteur NLr) :** Secteur à dominante naturelle dans lequel peuvent être admis des équipements légers à usage de loisirs de plein air (sous-secteur soumis à des risques d'inondation).

*** De plus, figurent au plan :**

1/ Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou aux espaces verts publics;

2/ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;

3/ Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine (article L 123-1 (9°) du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES :

Des adaptations mineures rendues nécessaires par :
- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes,

peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci) ou les impératifs résultant d'une conception architecturale d'ensemble (telle que celle introduite dans un lotissement ou un groupe d'habitations).

ARTICLE 5 - PERMIS DE DÉMOLIR :

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites classés ou inscrits. Le permis de démolir peut en outre être institué dans tout ou partie des zones délimitées par un P.L.U.

Le territoire communal supporte le périmètre de protection du château de Le Plessis Brion :

- façades et toitures du château, sol et cour d'honneur, escalier principal, caves et murs dominant les fossés : classés Monument Historique le 19 avril 1991,
- portail d'entrée du XVIème siècle, grille du XVIIIème : inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques le 26 juin 1946,

sur lequel s'appliquent les précédentes dispositions.

Le présent P.L.U. soumet toutes les zones à l'obligation du permis de démolir.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

1/ Droit de préemption urbain (D.P.U.)

Le droit de préemption urbain se substitue à la zone d'intervention foncière précédemment instituée dans le P.O.S. (cf Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité pourra, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

2/ Zone d'Aménagement Différe (Z.A.D.)

Actuellement, le territoire de Le Plessis Brion ne supporte pas de Z.A.D.

- TITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Zone centrale du bourg, à vocation principale d'habitation.

* *La zone UA est composée d'un secteur et un sous secteur :*

- ***UA :*** *Secteur correspondant au centre ancien du bourg, regroupant les principaux commerces et services, ainsi que des équipements publics.*

Dans le secteur UA est compris un sous-secteur particulier :
- ***UAr*** : secteur soumis à des risques d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments agricoles.
- les discothèques.
- les dépôts de véhicules usagés soumis ou non à autorisation, couverts et non couverts, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- les terrains de camping et de caravaning soumis à la règlementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la règlementation prévue à l'article R 443-13-1°/ du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les habitations légères de loisirs soumises à la règlementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés à l'article UA2 du présent règlement.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les installations, classées ou non, dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation.
- tout remblaiement en zone UAr.

Disposition particulière pour les "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés au §3 de UA2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1.

2/ Sont autorisées sous conditions :

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la règlementation en vigueur les concernant et à condition :

  * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci ;
  * que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- les boxes à chevaux particuliers, dans les conditions suivantes :

  * terrain d'une superficie inférieure à 1.000 m² : 1 boxe au maximum.
  * terrain d'une superficie comprise entre 1.000 m² et moins de 3.000 m² : 2 boxes au maximum.
  * terrain d'une superficie supérieure à 3.000 m² : 3 boxes au maximum.

  En tout état de cause, ces boxes ne peuvent être édifiés à moins de 20 m des limites séparatives.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles, sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article UA 11 ci-après.

* ***De plus, pour le secteur UAr***

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ou de travail, sous conditions :

  * que le plancher bas du premier niveau utilisable ou le sous-sol soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm ;

3/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- les services publics ou d'intérêt collectif.

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

- l'extension limitée à 20 m² de S.H.O.N. des immeubles existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U. ou leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de S.H.O.N.

4/ Rappels :

L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.

Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir (sauf en cas d'arrêté de péril).

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de transformer ou de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

5. **Disposition particulière pour les "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":**

Ne sont admis que les abris de jardin de superficie inférieure ou égale à 15 m², avec un seul abri par îlot de propriété.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité d la voie publique qui les dessert.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les cheminements piétonniers indiqués au plan de zonage sont à conserver.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée à la circulation doit satisfai aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant un zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public. A défaut elles le seront vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elle ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménag en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit à l'alignement.

Dans ce but, sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées à l'alignement, en particulier sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement.

Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée lorsqu'un parti urbanistique le justifie, dans l'un des cas suivants :

* soit, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, sur une hauteur de 1,80 m minimum, par une clôture (doublée éventuellement d'une haie vive dense constituée d'essences locales), un portail, une annexe ;
* soit, sans continuité visuelle sur rue, lorsque l'implantation de la construction permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, implantés sur le terrain voisin ou sur la même propriété, non frappés d'alignement, et édifiés avec un retrait inférieur à 3 m par rapport à l'alignement ;

De plus, dans le secteur UAr **:** les clôtures qui ne sont pas édifiées dans le sens de l'écoulement des eaux ne doivent pas être constituées de murets et doivent être conformes à l'article UA 11.

2/ Abris de jardin :

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés sur la partie du terrain située devant les habitations (côté voie principale desservant la propriété).

3/ Dispositions générales :

Les éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement de la voie, des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues,...) ou pour favoriser les accès aux garages.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement :

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à préserver le caractère des rues présentant un front bâti continu. Dans ce but, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement (cf. article UA6 précédent), les constructions peuvent ne pas joindre l'une ou les deux limites séparatives latérales.

Si la profondeur du terrain comptée à partir de l'alignement est inférieure à 20 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.

2/ Au-delà d'une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excéde pas 3,5 m à l'adossement.

Au-dessus de 3,50 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, et augmentée de 3,5 m. Toutefois, pour des constructions de petites dimensions dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe de pignon n'est pas prise en compte.

Il est également autorisé de construire en limite séparative contre un bâtiment existant, en bon état, lui-même adossé à la limite sur la propriété voisine, sous conditions que le gabarit du bâtiment à construire ne soit pas supérieur au gabarit voisin et qu'ensemble ils présentent une unité architecturale.

3/ Sur toute la profondeur du terrain :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à ces limites, sauf pour les annexes inférieures ou égales à 20 m².

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être portée à 60% de la surface totale du terrain dans les cas d'implantation de commerces, bureaux, services, activités autorisées ou équipements d'intérêt collectif.

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale peut atteindre 100% :

* dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de chacun des alignements, pour les constructions situées à l'angle de deux voies ;
* ou sur la totalité de la parcelle, pour les terrains de moins de 20 m de profondeur à compter de l'alignement.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

*** Dans les parties de la zone UA figurant au plan de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":**

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 15 m² par îlot de propriété.

Cette emprise au sol particulière est hors calcul de l'emprise au sol maximale définie ci-avant sur la totalité du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction est limitée à 7,00 m à l'égout du toit.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit.

2/ Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc).

La hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

* la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.

* le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Une tolérance maximale de 1 m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (par exemple: harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Toute construction présentant une architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes de l'article 11, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Pour les règles §§ 2 à 6 ci après, se reporter aussi à la plaquette « Ravalement de façade - recommandations architecturales » de la CC2V.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

3/ Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...) à l'exclusion du blanc pur. Les enduits dits "tyroliens" ne sont pas autorisés.

Les maçonneries en briques apparentes doivent présenter la teinte et l'aspect des briques rouges de pays. Les briques blanches sont aussi admises en alternance avec les briques rouges pour dessiner des motifs décoratifs sous réserve de respecter l'harmonie d'ensemble de la façade. La brique rouge aura un appareillage en panneresses et boutisses.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique apparente, les joints doivent être de couleur sablon. Les joints doivent être à la chaux grasse à l'exclusion du ciment gris.

Toute peinture de brique ou de pierre apparente est interdite. Les enduits hydrauliques ou les peintures étanches sont à proscrire sur les matériaux de parement (pierre de taille ou brique pleine).

Les soubassements doivent être traités en harmonie avec le reste de la construction.

En cas de ravalement ou de transformation des façades, les corniches, bandeaux et encadrements des baies ne doivent pas être supprimés.

Les linteaux en bois doivent être peints et ne pas être saillants par rapport à la façade de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité, en harmonie avec la coloration de la façade de la construction.

Les portes charretières doivent être en bois et à vantaux, à l'exclusion de tout volet roulant ou porte coulissante. Elles doivent être peintes et peuvent être éventuellement de teinte différente de celle des menuiseries de la façade mais en harmonie avec celles ci.

Les volets ou persiennes doivent être de préférence en bois et se rabattre en façade. Ils doivent être à barres ou à panneaux, sans écharpes et peints de même teinte que les menuiseries. Les volets roulants ne sont tolérés qu'avec un coffre intérieur complètement invisible de l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres et si les volets en bois ou les persiennes existants rabattus en façade sont conservés.

Les vérandas ne sont pas autorisées en façade sur rue.

4/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale, sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible. La pente des toitures peut également être inférieure à 45° pour les constructions de grande épaisseur (10 m et plus), les terrassons des toits à la Mansart, les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes, si la conception architecturale du bâtiment le justifie, notamment si elles sont masquées par un bandeau ayant l'aspect d'une toiture.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à la capucine. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculant dans le plan de la couverture, plus hauts que larges. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de la façade, sauf en cas de contraintes techniques.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes, ainsi les relevés de toiture, dits "chiens assis", sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

* soit en terre cuite (tuile plate petit moule = 80/m² environ, ou tuile mécanique sans côtes verticales apparentes = 22/m² environ présentant le même aspect que la tuile plate petit moule, d'une seule teinte) ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
* soit en ardoise naturelle (22x32 cm environ, en pose droite) ou en matériaux de teinte ou d'aspect similaire (ardoise en fibre de ciment 22x32) à l'exclusion de tuile béton ou terre cuite de teinte noire ou ardoisée ;
* soit en tuile dite flamande ou en tuile à côtes de Beauvais, si le caractère et l'époque de construction du bâtiment le justifient.

Sont aussi admis le zinc, le plomb et le cuivre vieilli sur de petites surfaces ou sur des toits plats (terrassons des toits à la Mansart par exemple).

Cette obligation de matériau de couverture ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les souches de cheminées doivent être en brique rouge, en pierre de taille ou enduites couleur pierre. Leur proportion (plutôt massive) doit être en rapport avec celle du toit.

5/ Annexes (dont garages) :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Pour toutes les annexes, y compris les garages et les abris de jardin, l'emploi en façade ou en toiture de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi du bois non peint est également admis.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, être placées en des lieux non visibles ou masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent.

6/ Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les matériaux et les couleurs utilisés en façade du bâtiment principal. Leur hauteur est limitée à 2,20 m.

Le long des voies sont recommandées les clôtures à dominante minérale afin de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la rue. Ces clôtures, d'une hauteur minimale de 1,80 m, doivent être constituées de murs pleins, ou de murets d'une hauteur minimale de 0,80 m et maximale de 1,20 m surmontés d'un barreaudage métallique et doublés ou non de haies vives.

Pour les haies vives doublant les clôtures, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe).

Dans le cas de terrain en pente, sont préconisés les murs bahuts qui pourront être, de préférence, soit en parallèle à la pente du terrain, soit (à éviter) de niveau décalé (redans).

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue et en retour sur les limites séparatives latérales jusqu'au nu de la façade sur rue de la construction principale. Elles sont autorisées ailleurs, à condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 0,50 m en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

* ***De plus, dans le secteur UAr (soumis à des risques d'inondations) :***

Les clôtures qui ne sont pas dans le sens de l'écoulement des eaux, en cas de crue, ne doivent pas comporter des murs, des murets ou des haies vives denses. Dans ce cas, les clôtures doivent être à claire-voie (barrières, grilles, grillages) et obligatoirement doublées de haies permettant d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la rue mais sans former obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

* pour les constructions à usage d'habitation :

  2 places de stationnement par logement,

* pour les constructions à usage d'activités artisanales autorisées dans la zone :

  les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1/ Obligation de planter :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Excepté lorsqu'ils sont masqués par un mur de clôture plein, les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives denses à feuillage persistant ou marcescent.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétaux, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe).

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

* ***De plus, en UAr : les plantations d'arbres sont soumises aux conditions suivantes :***

les arbres doivent être espacés entre eux d'au moins 6 m ; et élagués au moins jusqu'au niveau de la crue de référence ; le sol entre les arbres doit être bien dégagé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Zone d'extension récente, à vocation principale d'habitat.

Elle est composée de deux secteurs :

- ***UBa :*** *Habitat à dominante pavillonnaire, réalisé au coup par coup.*

  Dans le secteur UBa est compris un sous-secteur particulier :
  - ***UBar*** : sous-secteur soumis à des risques d'inondation.

- ***UBb :*** *Habitat sous forme d'opérations d'ensemble et grands équipements.*

  Dans le secteur UBb est compris un sous-secteur particulier :
  - ***UBbr*** : sous-secteur soumis à des risques d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments agricoles.
- les discothèques.
- les dépôts de véhicules usagés soumis ou non à autorisation, couverts et non couverts, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- les terrains de camping et de caravaning soumis à la règlementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la règlementation prévue à l'article R 443-13-1°/ du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les habitations légères de loisirs soumises à la règlementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction visés à l'article R.442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour le voisinage habité, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés à l'article UA2 du présent règlement.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les installations, classées ou non, dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation.
- tout remblaiement en zone UBr

Disposition particulière pour les "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés au §3 de UB2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB1.

2/ Sont autorisées sous conditions :

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la règlementation en vigueur les concernant et à condition :

  * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci ;
  * que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- les boxes à chevaux particuliers, dans les conditions suivantes :

  * terrain d'une superficie inférieure à 1.000 m² : 1 boxe au maximum.
  * terrain d'une superficie comprise entre 1.000 m² et moins de 3.000 m² : 2 boxes au maximum.
  * terrain d'une superficie supérieure à 3.000 m² : 3 boxes au maximum.

  En tout état de cause, ces boxes ne peuvent être édifiés à moins de 20 m des limites séparatives.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles, sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article UA 11 ci-après.

* ***De plus, pour les secteurs UBar et UBbr :***

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ou de travail, sous conditions :

  * que le plancher bas du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm ;
  * et qu'aucun sous-sol situé en dessous de la cote majorée, définie ci-avant, ne soit réalisé.

3/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- les services publics ou d'intérêt collectif.

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

- l'extension limitée à 20 m² de S.H.O.N. des immeubles existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U. ou leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de S.H.O.N.

4/ Rappels :

L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.

Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir (sauf en cas d'arrêté de péril).

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de transformer ou de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

5. Disposition particulière pour les "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":

Ne sont admis que les abris de jardin de superficie inférieure ou égale à 12 m², avec un seul abri par îlot de propriété.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les cheminements piétonniers indiqués au plan de zonage sont à conserver.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.D. 66.

En cas de nouvelle clôture, le portail d'accès automobile doit être en retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement de la R.D. 66.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond de bassin est à privilégier.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public. A défaut elles le seront vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1/ Dans le secteur UBa et le sous secteur UBar :

- *Non réglementé*

2/ Dans le secteur UBb et le sous secteur UBbr :

- Lotissement St-Gobain : Surface minimale de terrain : 600m².
- Lotissement SOCOVA : Surface minimale de terrain : 250m².
- Lotissement St-Sulpice : Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Dans le secteur UBa et le sous secteur UBar :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, en cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations, lorsqu'un parti urbanistique le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci avant dans ce secteur, peuvent être autorisées pour les voies nouvelles.

Pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait minimal de 4 m : extension possible sans réduction du retrait actuel.

2/ Dans le secteur UBb et le sous secteur UBbr :

- Lotissement St-Gobain : les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.
- Lotissement SOCOVA : les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 2 m par rapport à l'alignement
- Garages : ils peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait
- Lotissement St-Sulpice : les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement de la rue. Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions pour les groupes d'habitations et les immeubles collectifs.

3/ Dans tous les secteurs :

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés sur la partie du terrain située devant les habitations (côté voie principale desservant la propriété).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Dans le secteur UBa et dans le secteur UBb (lotissement St-Gobain uniquement) :

*** Dans une bande de 25 m de profondeur comptée à partir du retrait imposé sur l'alignement :**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à ces limites.

*** Au delà d'une profondeur de 25 m comptée à partir du retrait imposé sur l'alignement :**

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement.

Au-dessus de 3,50 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, et augmentée de 3,5 m.

Toutefois, pour des constructions de petites dimensions dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe de pignon n'est pas prise en compte.

Il est également autorisé de construire en limite contre un bâtiment existant, en bon état, lui-même adossé à la limite sur la propriété voisine, sous conditions que le gabarit du bâtiment à construire ne soit pas supérieur au gabarit voisin et qu'ensemble ils présentent une unité architecturale.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à ces limites.

2/ Dans le secteur UBb (sauf lotissement St-Gobain) :

- Lotissements SOCOVA et St-Sulpice : les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à ces limites.

3/ Dans tous les secteurs, le long des espaces boisés :

Le long des espaces boisés, aucune construction ne peut être édifiée dans la marge de recul figurant aux plans de découpage en zones.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1/ Dans le secteur UBa et le sous secteur UBar :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.
Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

2/ Dans le secteur UBb et le sous secteur UBbr :

- Lotissement St-Gobain : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.
- Lotissement SOCOVA : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain
- Lotissement St-Sulpice : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans le cas de groupes d'habitations ou d'immeubles collectifs.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue :

*** Dans le secteur UBa et le sous secteur UBar :**

La hauteur de toute construction est limitée à 7,00 m à l'égout du toit.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit.

*** Dans le secteur UBb et le sous secteur UBbr :**

Lotissement St-Gobain et SOCOVA : La hauteur de toute construction est limitée à 4 m à l'égout du toit. De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

Lotissement St-Sulpice :

- La hauteur de toute construction est limitée à 4 m à l'égout du toit. De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.
- Pour les immeubles collectifs, la hauteur de toute construction est limitée à 11 m à l'égout du toit. De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder trois étages droits sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

2/ Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc).

La hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

* la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.

* le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Une tolérance maximale de 1 m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (par exemple: harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,...).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Toute construction présentant une architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes de l'article 11, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Pour les règles §§ 2 à 6 ci après, se reporter aussi à la plaquette « Ravalement de façade - recommandations architecturales » de la CC2V.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

3/ Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...) à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries en briques apparentes doivent présenter la teinte et l'aspect des briques rouges de pays. Les briques blanches sont aussi admises en alternance avec les briques rouges pour dessiner des motifs décoratifs sous réserve de respecter l'harmonie d'ensemble de la façade. La brique rouge aura un appareillage en panneresses et boutisses.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique apparente, les joints doivent être de couleur sablon. Les joints doivent être à la chaux grasse à l'exclusion du ciment gris.

Toute peinture de brique ou de pierre apparente est interdite. Les enduits hydrauliques ou les peintures étanches sont à proscrire sur les matériaux de parement (pierre de taille ou brique pleine).

Les soubassements doivent être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité, en harmonie avec la coloration de la façade de la construction.

Les vérandas ne sont pas autorisées en façade sur rue.

4/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale, sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible. La pente des toitures peut également être inférieure à 35° pour les constructions de grande épaisseur (10 m et plus), les terrassons des toits à la Mansart, les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes, si la conception architecturale du bâtiment le justifie, notamment si elles sont masquées par un bandeau ayant l'aspect d'une toiture.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à la capucine. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculant dans le plan de la couverture et de préférence axés sur les baies de la façade, plus hauts que larges. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de la façade, sauf en cas de contraintes techniques.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes, ainsi les relevés de toiture, dits "chiens assis", sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

* soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires ;
* soit en ardoise naturelle (22x32 cm environ, en pose droite) ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires (ardoise en fibre de ciment 22x32) à l'exclusion de tuile béton ou terre cuite de teinte noire ou ardoisée.

Sont aussi admis le zinc, le plomb et le cuivre vieilli sur de petites surfaces ou sur des toits plats (terrassons des toits à la Mansart par exemple).

Cette obligation de matériau de couverture ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

5/ Annexes (dont garages) :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, être placées en des lieux non visibles ou masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

6/ Clôtures :

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les matériaux et les couleurs utilisés en façade du bâtiment principal. Leur hauteur est limitée à 1,80 m.

Elles doivent être constituées :

* en UBa, UBar : de murs pleins (H≤1,80 m) ou de murets (H≤1,20 m), de barrières, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives ;
* en UBb : de murs pleins (H≤1,50 m) de murets (H≤1,20 m), de barrières, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, ainsi que l'utilisation d'essences locales variées sont vivement recommandées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe).

Dans le cas de terrain en pente, sont préconisés les murs bahuts qui pourront être, de préférence, soit en parallèle à la pente du terrain, soit (à éviter) de niveau décalé (redans).

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue et en retour sur les limites séparatives latérales jusqu'au nu de la façade sur rue de la construction principale. Elles sont autorisées ailleurs, à condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 0,50 m en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

* ***De plus, dans les secteurs UBar et UBbr (soumis à des risques d'inondations) :***

Les clôtures qui ne sont pas dans le sens de l'écoulement des eaux, en cas de crue, ne doivent pas comporter des murs pleins, des murets ou des haies vives denses. Dans ce cas, les clôtures doivent être à claire-voie (barrières, grilles, grillages) ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation :

  2 places de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces :

  1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

  Les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

- pour les hôtels et les restaurants :

  1 place de stationnement par chambre ;
  1 place stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les places de stationnement ne sont pas exigibles dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'état.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1/ Obligation de planter :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Excepté lorsqu'ils sont masqués par un mur de clôture plein, les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives denses à feuillage persistant ou marcescent.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétaux, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe).

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

* ***De plus, en UBar et UBbr : les plantations d'arbres sont soumises aux conditions suivantes :***

Les arbres doivent être espacés entre eux d'au moins 6 m ; et élagués au moins jusqu'au niveau de la crue de référence ; le sol entre les arbres doit être bien dégagé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

- TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES :

- À URBANISER

- NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future, sous forme d'opérations d'ensemble. L'aménageur devra participer aux dépenses d'équipements du secteur qui le concerne.

* *La zone 1AU est représentée par deux secteurs :*

- ***1AUh :*** *Secteur à vocation d'habitation,*

- ***1AUL :*** *Secteur à vocation de loisirs, représenté par un sous secteur :*
  1AULr *: à vocation de loisirs, soumis à des risques d'inondations.*

- ***1AUm :*** *Secteur à vocation d'habitation, doté d'un sous-secteur :*
  1AUmr *: à vocation d'habitation et soumis à des risques d'inondations.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE (1AU) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* **Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (1AU)2.
- tout remblaiement en secteurs 1AUr

ARTICLE (1AU) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

**** Dans le secteur 1AUh***

Les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non à usage d'habitation et leurs annexes, à condition que ces opérations :

- conduisent à la réalisation d'au moins :
  - 10 logements;
- ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;
- s'intégrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur, lorsqu'il en existe un ;
- soient précédées d'une mise en oeuvre de mesures de protection collectives contre les risques naturels d'inondation.

Les opérations admises ci-dessus pourront comporter :

* des constructions, ou parties de constructions, à usage de bureaux, de commerces (à l'exception des discothèques) ou de services, à condition que la vocation dominante du secteur ou du sous-secteur reste l'habitation.

* les activités artisanales sans atelier de production nuisant, sous réserve que la surface habitable soit la plus grande.

**** Dans le secteur 1AUm***

Les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non à usage d'habitation et leurs annexes, à condition que ces opérations :

* conduisent à la réalisation d'au moins 10 logements;

* ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;

* s'intégrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur (voir pièce 3 du dossier PLU)

Les équipements de soins, de santé, sportifs ou de loisirs, présentant un intérêt collectif dans la mesure où ils :

* ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;
* s'intégrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur (voir pièce 3 du dossier PLU)

Les activités de services ou de bureaux, les commerces (à l'exception des discothèques), et les activités artisanales sans atelier de production, dans la mesure où :

* ils ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;
* ils s'intègrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur (voir pièce 3 du dossier PLU)
* des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

En outre, dans le sous-secteur 1AUmr, les constructions et installations autorisées ci-dessus seront précédées d'une mise en œuvre de mesures de protection collectives contre les risques naturels d'inondation.

**** Dans le secteur 1AULr :***

- les équipements légers, d'intérêt collectif, à usage de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve d'être compatibles avec le caractère inondable du sous-secteur ;

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements autorisés ;

**** Dans les secteurs 1AUhr et 1AULr :***

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ou de travail doivent en outre respecter les conditions suivantes :

* que le plancher bas du premier niveau utilisable ou le sous-sol soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm ;

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- les services publics ou d'intérêt collectif.

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.

3/ Rappels:

L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.

Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir (sauf en cas d'arrêté de péril)

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de transformer ou de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1AU) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE (1AU) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public. A défaut, elles le seront vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE (1AU) 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* **Dans le secteur 1AUh :**

Tout terrain doit avoir une une supreficie minimale de 300m2

* **Dans le secteur 1AULr :**

Non réglementé

* **Dans les secteurs 1AUh et 1AUm :**

En cas de lotissement ou groupes d'habitations, il est exigé que la superficie moyenne des lots soit au minimum de 300m².

ARTICLE (1AU) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**** Dans les secteurs 1AUh :***

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

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés sur la partie du terrain située devant les habitations (côté voie principale desservant la propriété).

**** Dans le secteur 1AUm :***

Les constructions et installations seront implantées à au moins 20m de l'axe de la RD66 et à au moins 6m de l'axe de la rue de Clairoix.

Les constructions et installations à usage de services, bureaux, commerces ou artisanat, non rattachées à un bâtiment recevant une habitation, seront implantées en retrait d'au moins 10m depuis la voie qui les dessert.

Les abris de jardin et les annexes isolées ne doivent pas être implantés sur la partie du terrain située devant les habitations (côté voie principale desservant la propriété).

** Dans le secteur 1AULr :*

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE (1AU) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

** Dans les secteurs 1AUh et 1AUhr :*

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à ces limites.

** Dans le secteur 1AUm :*

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3m, d'au moins une de ces limites latérales.

** Dans le secteur 1AULr :*

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à ces limites, sauf pour les équipements d'infrastructure.

Dans tous les secteurs, les marges de recul par rapport aux espaces boisés, indiquées sur les plans doivent être respectés.

ARTICLE (1AU) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE (1AU) 9 - EMPRISE AU SOL

1/ Dans le secteur 1AUh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Non réglementé pour les groupes d'habitations ou les immeubles collectifs.

2/ Dans le secteur 1AULr :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

3/ Dans le secteur 1AUm :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale des terrains de plus de 600m², et 50% des terrains de moins de 600m²
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 50% de la surface totale du terrain destiné à un équipement collectif, de bureau, des services, un commerce ou une activité artisanale.

ARTICLE (1AU) 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

** Dans le secteur 1AUh et 1AULr :*

1/ Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction est limitée à 7,00 m à l'égout du toit.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit.

2/ Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc).

La hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

* la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.

* le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Une tolérance maximale de 1 m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (par exemple: harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,...).

**** Dans le secteur 1AUm :***

La hauteur des constructions est limitée à 8m au faîtage. Dans le cas d'opérations reposant sur un projet proposant une densité un peu plus importante du bâti de manière à renforcer un espace commun d'au moins 800m² d'emprise (place, square, jardin public, etc ...) la hauteur des constructions pourra être portée à 10m au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3m au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5m au faîtage.

ARTICLE (1AU) 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Toute construction présentant une architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes de l'article 11, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Pour les règles §§ 2 à 6 ci après, se reporter aussi à la plaquette « Ravalement de façade - recommandations architecturales » de la CC2V.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

3/ Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...) à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries en briques apparentes doivent présenter la teinte et l'aspect des briques rouges de pays. Les briques blanches sont aussi admises en alternance avec les briques rouges pour dessiner des

motifs décoratifs sous réserve de respecter l'harmonie d'ensemble de la façade. La brique rouge aura un appareillage en panneresses et boutisses.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique apparente, les joints doivent être de couleur sablon. Les joints doivent être à la chaux grasse à l'exclusion du ciment gris.

Toute peinture de brique ou de pierre apparente est interdite. Les enduits hydrauliques ou les peintures étanches sont à proscrire sur les matériaux de parement (pierre de taille ou brique pleine).

Les soubassements doivent être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité, en harmonie avec la coloration de la façade de la construction.

Les vérandas ne sont pas autorisées en façade sur rue.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue, excepté en toiture où elles sont admises à condition d'être adaptées à la couleur de la toiture.

Dans le secteur 1AUm, une architecture plus contemporaine ne respectant pas nécessairement l'ensemble de ces dispositions relatives au traitement des façades pourra être autorisée sur les constructions d'une superficie d'au moins 170m² de SHON.

4/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale, sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible. La pente des toitures peut également être inférieure à 35° pour les constructions de grande épaisseur (10 m et plus), les terrassons des toits à la Mansart, les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes, si la conception architecturale du bâtiment le justifie, notamment si elles sont masquées par un bandeau ayant l'aspect d'une toiture.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à la capucine. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculant dans le plan de la couverture et de préférence axés sur les baies de la façade, plus hauts que larges. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de la façade, sauf en cas de contraintes techniques.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes, ainsi les relevés de toiture, dits "chiens assis", sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

* soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires ;
* soit en ardoise naturelle (22x32 cm environ, en pose droite) ou en matériaux de teinte ou d'aspect similaire (ardoise en fibre de ciment 22x32) à l'exclusion de tuile béton ou terre cuite de teinte noire ou ardoisée.

Sont aussi admis le zinc, le plomb et le cuivre vieilli sur de petites surfaces ou sur des toits plats (terrassons des toits à la Mansart par exemple).

Cette obligation de matériau de couverture ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

5/ Annexes (dont garages) :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Pour toutes les annexes, y compris les garages et les abris de jardin, l'emploi en façade ou en toiture de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi du bois non peint est également admis.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, être placées en des lieux non visibles ou masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent.

6/ Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les matériaux et les couleurs utilisés en façade du bâtiment principal. Leur hauteur est limitée à 1,80 m.

Elles doivent être constituées :

- de murs pleins ($H \leq 1{,}50$ m) de murets ($H \leq 1{,}20$ m), de barrières, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, ainsi que l'utilisation d'essences locales variées sont vivement recommandées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe).

Dans le cas de terrain en pente, sont préconisés les murs bahuts qui pourront être, de préférence, soit en parallèle à la pente du terrain, soit (à éviter) de niveau décalé (redans).

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue et en retour sur les limites séparatives latérales jusqu'au nu de la façade sur rue de la construction principale. Elles sont autorisées ailleurs, à condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 0,50 m en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

Les clôtures qui ne sont pas dans le sens de l'écoulement des eaux, en cas de crue, ne doivent pas comporter des murs, des murets ou des haies vives denses. Dans ce cas, les clôtures doivent être à claire-voie (barrières, grilles, grillages) ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans le secteur 1AUm, les clôtures donnant sur la limite du secteur seront nécessairement à dominante végétale (soubassement maçonné de 1.20m au maximum doublé d'une haie vive, grillage doublé d'une haie vive, simple haie vive). Sur les limites séparatives latérales, une clôture composée d'un mur plein de 2m au maximum reste autorisée sur une distance maximale de 15m depuis la façade arrière des constructions à usage d'habitation vers le fond de terrain.

ARTICLE (1AU) 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

* ***Dans les secteurs 1AUh et 1AUm***, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

Les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissement, ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

* ***Dans tous les secteurs 1AU :***

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

ARTICLE (1AU) 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1/ Obligation de planter :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Excepté lorsqu'ils sont masqués par un mur de clôture plein, les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives denses à feuillage persistant ou marcescent.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétaux, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe).

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

En outre, dans le secteur 1AUm, au moins 40% de la surface totale du terrain fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc ...). Sur les terrains de moins de 600m², les parties plantées (de pleine terre) occuperont une surface d'au moins 30% de la surface totale du terrain. La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1AU) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

Zone naturelle, réservée à une urbanisation ultérieure.
Il convient d'y limiter au maximum la construction afin de préserver ses possibilités d'urbanisation future.
Cette urbanisation ne pourra s'effectuer que sous forme organisée, par :
- *la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;*
- *ou une modification du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.*

* *La zone 2AU est composée d'un seul secteur :*

- ***2AUh :*** *Secteur à vocation d'habitation, pouvant aussi accueillir des commerces et des service, soumise à la législation forestière.*

Dans le secteur 2AUh est compris un sous-secteur particulier :
- ***2AUhr*** : secteur soumis à des risques d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE (2 AU) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* **Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (2AU) 2.

ARTICLE (2 AU) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisés sous condition de ne pas compromettre l'aménagement futur du secteur :

- les services publics ou d'intérêt collectif.

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie, de voies fluviales ou de réseaux divers.

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans une bande d'une largeur de 10 m mesurée par rapport à la limite communale avec Choisy-au-Bac, le long du liseré figurant au plan de découpage en zones du P.L.U., afin d'assurer la continuité des aménagements hydrauliques.

2/ Seront admises, sous condition de modification ou de révision du P.L.U, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les opérations qui :

* conduisent à la réalisation d'au moins :
- 10 logements;

* ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;
* s'intégrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur, lorsqu'il en existe un ;

Les opérations admises ci-dessus pourront comporter :

* des constructions, ou parties de constructions, à usage de bureaux, de commerces (à l'exception des discothèques) ou de services, à condition que la vocation dominante du secteur ou du sous-secteur reste l'habitation.
* les activités artisanales sans atelier de production nuisant, sous réserve que la surface habitable soit la plus grande.
* les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**** En outre, dans le secteur 2AUhr :***

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ou de travail, défines aux alinéas ci-avant, devront respecter les conditions suivantes :

  * le plancher bas du premier niveau utilisable ou le sous-sol doit être situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm ;

- L'autorisation des opérations d'ensemble, des constructions et des installations est conditionnée par la mise en oeuvre de mesures de protection collectives contre les risques naturels d'inondation.

Ces mesures de protection devront être réalisées lors de l'ouverture à l'urbanisation du sous-secteur concerné.

3/ Rappels:

L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.

Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir (sauf en cas d'arrêté de péril)

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de transformer ou de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (2 AU) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.D. 66.

ARTICLE (2 AU) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public. A défaut, elles le seront vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLES (2 AU) 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE (2AU) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE (2AU) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

ARTICLES (2 AU) 8 A (2AU) 13

Non réglementés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (2AU) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle protégée en raison de la qualité du site, du paysage et du boisement.

** La zone N est composée de deux secteurs et deux sous secteurs :*

- ***N :*** *Secteur en grande partie boisé (notamment : forêt domaniale), qui bénéficie d'une protection absolue.*

  ** Dans le secteur N est inclus un sous-secteur particulier :*
  - Nr : Secteur protégé en raison des risques naturels d'inondation.

- ***NL :*** *Secteur à dominante naturelle dans lequel peuvent être admis des équipements légers à usage de loisirs de plein air.*

  ** Dans le secteur NL est inclus un sous-secteurs particulier :*
  - NLr : Sous-secteur soumis aux risques naturels d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* **Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article N2 ;
- tout remblaiement en secteurs Nr et NLr.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

**** Dans tous les secteurs et sous secteurs :***

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.

**** Dans le secteur NL et le sous secteur NLr :***

- les équipements publics légers, à usage de loisirs de plein air, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement à condition qu'ils (et elles) ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux).
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les annexes des habitations existantes avant la mise en vigueur du P.L.U.

**** Dans les secteurs NLr et Nr :***

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les stations d'épuration.

**** Dans le secteur Nr :***

- les travaux et installations permettant les aménagements hydrauliques.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans une bande d'une largeur de 10 m mesurée par rapport à la limite communale avec Choisy-au-Bac, le long du liseré figurant au plan de découpage en zones du P.L.U., afin d'assurer la continuité des aménagements hydrauliques.

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie, de voies fluviales ou de réseaux divers.

3/ Rappels :

L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux, excepté pour celles nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.D. 66.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une surface de 250 m² d'un seul tenant située en aval hydraulique de l'habitation et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en place d'un assainissement autonome. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de S.H.O.N.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques (sauf pour les équipements publics d'infrastructure).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à ces limites (sauf pour les équipements publics d'infrastructure).

Les portes ou portillons jouxtant la forêt domaniale sont interdits.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé en dehors des secteurs NLr et Nr.

Dans le secteur NLr, sont autorisées les constructions nécessaires aux équipements publics de plein-air ; à savoir les bâtiments publics liés aux espaces de loisirs et de jeux limités à une emprise de 20 m2 ; les bâtiments publics liés aux espaces de sports de plein air limités à 50m2 ; de même que les annexes des habitations existantes limitées à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Dans le secteur Nr, l'emprise au sol est nulle sauf pour la station d'épuration et les aménagements liés aux travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction est limitée à 7,00 m à l'égout du toit.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

2/ Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc).

La hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

* la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.

* le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Une tolérance maximale de 1 m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (par exemple: harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines,...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Toute construction présentant une architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes de l'article 11, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

La composition des volumes, le choix des matériaux et des couleurs doivent permettre l'intégration des constructions dans le paysage.

Pour les règles §§ 2 à 6 ci après, se reporter aussi à la plaquette « Ravalement de façade - recommandations architecturales » de la CC2V.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

3/ Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...) à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries en briques apparentes doivent présenter la teinte et l'aspect des briques rouges de pays. Les briques blanches sont aussi admises en alternance avec les briques rouges pour dessiner des motifs décoratifs sous réserve de respecter l'harmonie d'ensemble de la façade. La brique rouge aura un appareillage en panneresses et boutisses.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique apparente, les joints doivent être de couleur sablon. Les joints doivent être à la chaux grasse à l'exclusion du ciment gris.

Toute peinture de brique ou de pierre apparente est interdite. Les enduits hydrauliques ou les peintures étanches sont à proscrire sur les matériaux de parement (pierre de taille ou brique pleine).

Les soubassements doivent être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité, en harmonie avec la coloration de la façade de la construction.

Les vérandas ne sont pas autorisées en façade sur rue.

4/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale, sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible. La pente des toitures peut également être inférieure à 35° pour les constructions de grande épaisseur (10 m et plus), les terrassons des toits à la Mansart, les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes, si la conception architecturale du bâtiment le justifie, notamment si elles sont masquées par un bandeau ayant l'aspect d'une toiture.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à la capucine. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculant dans le plan de la couverture et de préférence axés sur les baies de la façade, plus hauts que larges. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de la façade, sauf en cas de contraintes techniques.

Les lucarnes rampantes plus larges que hautes, ainsi les relevés de toiture, dits "chiens assis", sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

* soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires ;
* soit en ardoise naturelle (22x32 cm environ, en pose droite) ou en matériaux de teinte ou d'aspect similaire (ardoise en fibre de ciment 22x32) à l'exclusion de tuile béton ou terre cuite de teinte noire ou ardoisée.

Sont aussi admis le zinc, le plomb et le cuivre vieilli sur de petites surfaces ou sur des toits plats (terrassons des toits à la Mansart par exemple).

Cette obligation de matériau de couverture ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

5/ Annexes (dont garages) :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Pour toutes les annexes, y compris les garages et les abris, l'utilisation en façade des bardages métalliques n'est pas admise, ainsi que l'emploi en toiture de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine.

Les façades et la couverture des abris autorisés dans la zone ou des petits bâtiments d'infrastructure (poste transformateur électrique par exemple) doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, être placées en des lieux non visibles ou masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent.

6/ Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les clôtures végétales, doublées ou non d'un grillage, sont préconisées.

L'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe documentaire, ainsi que la plaquette réalisée par le CAUE de l'Oise, intitulée : "Plantons dans l'Oise").

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Dans le secteur Nr et le sous-secteur NLr, les clôtures qui ne sont pas dans le sens de l'écoulement des eaux, en cas de crue, ne doivent pas comporter des murs, des murets ou des haies vives denses. Dans ce cas, les clôtures doivent être à claire-voie (barrières, grilles, grillages) ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1/ Obligation de planter :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétaux, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe).

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

**** De plus, en Nr et NLr : plantations d'arbres soumises aux conditions suivantes :***

Les arbres doivent être espacés entre eux d'au moins 6 m et élagués au moins jusqu'au niveau de la crue de référence ; le sol entre les arbres doit être bien dégagé.

2/ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

- TITRE IV -
ANNEXE DOCUMENTAIRE

Annexe documentaire

Annexe 1 : Arbustes d'essence locales,

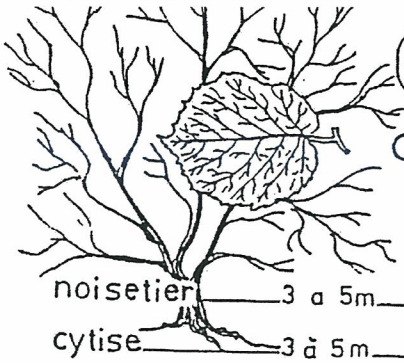
Annexe 2 : Aspect extérieur, percement des toitures.

Annexe 3 : Code civil, Code de l'Urbanisme

Annexe 4 : Définitions des termes d'urbanisme employés dans le règlement du PLU

Annexe 5 : Définitions des termes architecturaux éventuellement employés dans le règlement du PLU

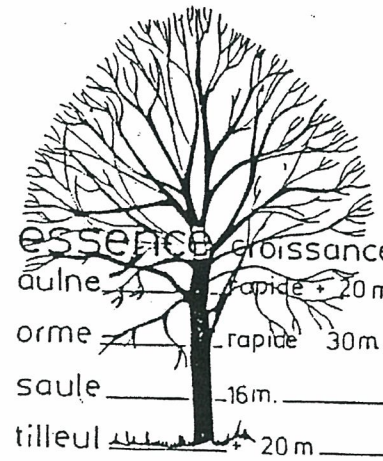
Annexe 1 : arbustes et arbres d'essences locales



arbustes d'essence locale

noisetier	3 a 5m	sans exigence	isolé massif. haie	
cytise	3 à 5m	calcicole	massif	isolé
genêt	2à 3m	au soleil	massif haie	
églantier	2m	sans exigence	haies	
aubépine	3 à 4 m	sans exigence	haie massif isolé	
sureau	4a5m	Sans exigence	massif haies	
prunellier	+ 4 m	sans exigence	haie massif	
houx	+ 2m	calcifuge	haie massif isolé	
fusain	1.75 m	sol perméable	haie	
symphorine	1.50m	sans exigence	haie	
troëne	2 m	sol permeable	haie	

A.R.S.P Picardie



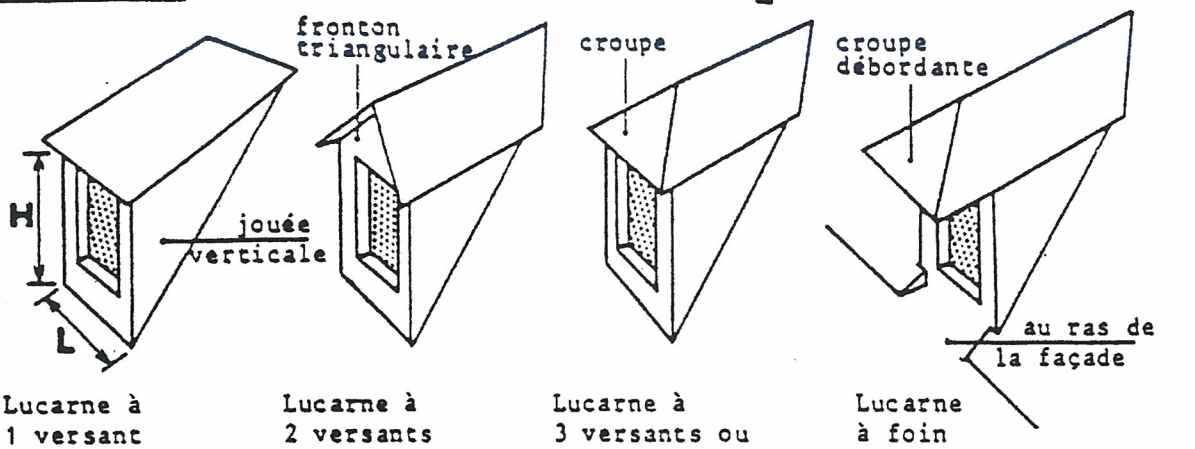
arbres d'essence locale

essence	croissance	sol	exposition	utilisation
aulne	rapide + 20 m.	humide, marais	mi ombre	berges
orme	rapide 30m	sans exigence	sans exigence	isolé alignement
saule	16m.	humide	sans exigence	isolé alignement berges bosquet
tilleul	+ 20 m	sec	soleil	isolé alignement
charme	30 m	fertile et riche	sans exigence	haie alignement isolé
marronnier	rapide + 20m	sans exigence	sans exigence	alignement isolé bosquet
frêne	+ 30 m.	riche et humide	sans exigence	isolé bosquet
robinier	20 m.	meuble	sans exigence	fixation des sols
peuplier	+ 20 m.	profond et frais	lumière	rideau groupe
bouleau	+ 15 m	sans exigence	sans exigence	bosquet isolé
chêne	+ 20m	profond et frais	soleil	isolé
hêtre	+ 20 m	calcaire et sable bien drainé	sans exigence	isolé alignement bosquet
érable				

Annexe 2 : Aspect Extérieur – Percement des toitures

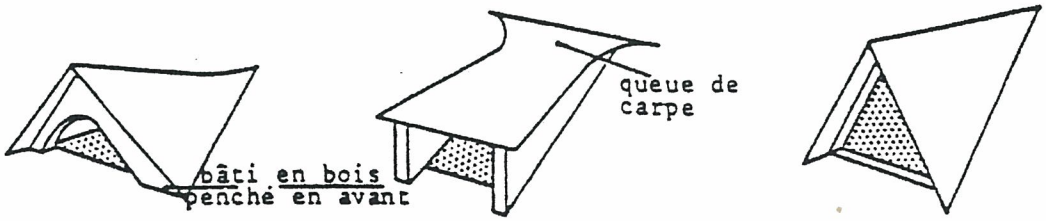
PERCEMENTS AUTORISES ET CONSEILLES

LUCARNES Exemples typiques : proportions : $\frac{H}{L} \geq 1,2$



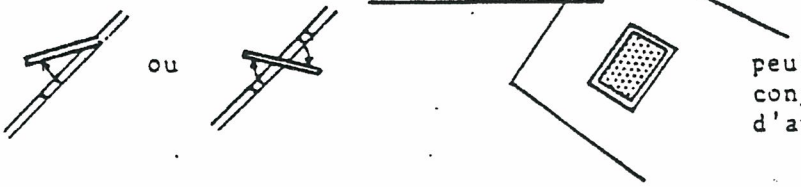
Lucarne à 1 versant | Lucarne à 2 versants ou à bâtière | Lucarne à 3 versants ou à la capucine | Lucarne à foin (à 1, 2 ou 3 versants)

HOUTEAUX Petite ouverture située à mi-pente du toit pour éclairer et aérer le grenier



Houteau triangulaire | Houteau rectangulaire ou plat | Adaptation possible pour éclairage des combles aménagés

CHASSIS situé dans le plan de la toiture

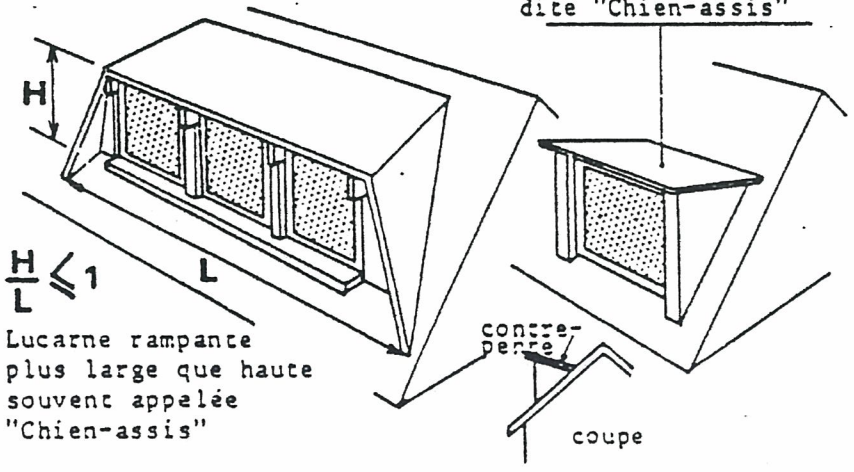


peut être utilisé conjointement à d'autres percements

PERCEMENTS INTERDITS OU DECONSEILLES

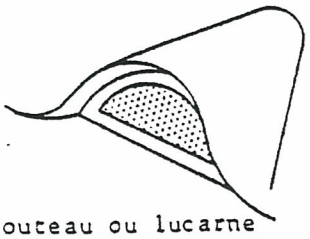
"CHIEN ASSIS"

Lucarne à contre-pente dite "Chien-assis"



Lucarne rampante plus large que haute souvent appelée "Chien-assis"

FORMES IMITEES DU CHAUME



Houteau ou lucarne de formes courbes inspirées des toitures en chaume.

ANNEXE : Code civil, Code de l'Urbanisme

Article 682 du Code civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 671 du Code civil :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

- Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5 du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer.

Article L. 111-9 **: (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983). L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.**

Article L. 111-10 **: (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art.2-11). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.**

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-6

Lorsque l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrit ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L.123-5

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme (extraits):

...Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
A ce titre, ils peuvent :
....
7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;...

Article L.311-1 du Code rural :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de culture marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Article 7 de l'arrêté ministériel du 29 Juillet 1998 :

La délivrance de l'autorisation d'exploiter un silo est subordonnée à l'éloignement des capacités de stockage et des tours d'élévation par rapport aux habitations, aux immeubles occupés par des tiers, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, aux voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs ainsi qu'aux zones destinées à de l'habitation par des documents d'urbanisme opposables au tiers. Cette distance est au moins égale à 1,5 fois la hauteur de l'installation concernée dans être inférieure à 25 m pour les silos plats et à 50 m pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

- L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

Article L. 421-4 : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976). Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

***Article R. 111-2* : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.**

***Article R. 111-3-2* : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.**

***Article R.111-4 : (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 - Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 - Décret n° 99-266 du 1er avril 1999).* Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2 **: Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

Article R. 111-15 **: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national, approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret n° 86.984 du 19 août 1986, art. 7-1) "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22".**

Article R. 111-21 **: Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Article R.123-24

Font l'objet des mesures de publicités et d'information édictées à l'article R.123-25 :

a. **la délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et définit les modalités de la concertation, en application des articles L.123-6 et L.123-13 ;**
b. **la délibération qui approuve, modifie ou révise un plan local d'urbanisme, en application de l'article L.123, ou l'arrêté préfectoral qui le révise en application de l'article L.123-14 ;**
c. **le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.123-16.**

Article R.442-2 du Code de l'urbanisme

(D. n°77-759, 7 juill. 1977; D. n°80-694, 4 sept. 1980; D. n°84-226, 29 mars 1984)
Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-1 (communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, zones d'environnement protégé, communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du Préfet...) ainsi que, pour les garages de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.442-3 ainsi que les garages collectifs de caravanes;
c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Article R.442-3 du Code de l'urbanisme

(D. n°77-759, 7 juill. 1977; D. n°84-226, 29 mars 1984)
L'autorisation prévue à l'article R.442-1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R.442-2 sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

- **de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux;**
- **de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement;**
- **du Code minier;**
- **du décret n°63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires;**
- **des articles L.421-1, R.443-4 et R.443-7 du présent code.**

L'autorisation prévue à l'article R.422-1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R.442-2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine.

COMMUNE DE LE PLESSIS-BRION

Annexe n°1
au Règlement du P.L.U.

LEXIQUE DES TERMES D'URBANISME

SARL URBAPAM – Urbaniste

Décembre 2003

Définitions des termes d'urbanisme employés dans le règlement du P.L.U.

A

Accès particulier
Passage pour les véhicules et/ou les piétons desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

Activité (Bâtiment ou construction à usage d')
Bâtiment ou construction servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement d'intérêt collectif.

Activités artisanales
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.
Ces critères concernent notamment :

- L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
- L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 5. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 10 ou 15 selon l'activité exercée et à la qualification du chef d'entreprise.

Affectation
Usage principal et conditions d'utilisation d'un terrain ou d'une zone du P.L.U.
Pour ce qui concerne les bâtiments ou les constructions, on préférera le terme de *destination*.
On parle pourtant de *changement d'affectation* pour désigner la modification de l'usage d'un bâtiment ou d'une construction (transformation de locaux à usage d'habitation en bureaux par exemple).

Affouillement du sol
(Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme)
Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m², et si sa profondeur excède 2 mètres.

Aire naturelle de camping
Il s'agit de terrains pouvant recevoir 25 caravanes sur des parcelles de plus de 400 m² avec des équipements réduits. C'est une législation Agriculture - Tourisme non reprise au Code de l'Urbanisme.
L'étude et la décision sont de la compétence du Préfet après consultation des services concernés.

Alignement
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, d'une place ou d'un autre espace public. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est, soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe
On considère comme annexe à une construction principale à usage d'habitation tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, … .
La notion d'annexe de petite dimension ne doit pas excéder 30 m² de S.H.O.B. (exemple : cas d'un garage pour deux véhicules).

Sauf prescriptions contraires mentionnées au règlement :
- les annexes ne peuvent être édifiées que dans la zone constructible de la parcelle ;
- les annexes ne peuvent être plus élevées que le bâtiment dont elles constituent l'extension ;
- les annexes ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension ;
- toute construction implantée sur une parcelle bâtie mais ne répondant pas aux deux conditions ci-dessus sera considérée comme bâtiment principal et devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur dans la zone sans pouvoir se prévaloir de la qualité d'« annexe ».

B

Baie
Ouverture dans un mur (porte, fenêtre, etc.)
Les fenêtres se divisent en deux types de baies :
- baie principale : baie éclairant les pièces principales, située à une hauteur de plancher inférieure ou égale à 1.80 m.
- baie secondaire : baie éclairant les salles de bain, salles d'eau, WC, etc., située à une hauteur de plancher supérieure ou égale à 1.80 m.

Bande constructible
Il s'agit de la portion de terrain, dont la largeur est mesurée depuis la limite de la voie publique, dans laquelle les constructions sont autorisées.

Bâtiment annexe – Voir Annexe

C

Claire-voie
Clôture à jour, préconisée par exemple dans les zones où les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau en cas de crue.

Clôture à dominante minérale
Clôture comportant plus de 50% de pierres apparentes, de briques ou de parpaings enduits.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie du terrain.
Exemple : sur un terrain d'une superficie de 1 000 m², dans une zone où le C.O.S. est fixé à 0.50, il pourra être construit 1 000 x 0.50 = 500 m² de plancher.
Le Coefficient d'Occupation du Sol et la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) sont définis par les articles R 123-22 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Combles
Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou par une voûte.

Construction annexe – Voir Annexe

Construction principale
Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions (habitat, commerce, équipement d'intérêt collectif, etc.).
Construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Cour commune
Les propriétaires de terrains contigus ont la faculté de ménager entre leurs immeubles des cours communes en vue notamment de préserver les vues directes.
De telles conventions, qui instituent une servitude de non aedificandi, doivent faire l'objet d'actes authentiques.
A défaut d'accord amiable, l'application des articles R 451-1 à 4 du Code de l'Urbanisme pourra être requise à la diligence du propriétaire intéressé par la création de la servitude.

D

Déblais
Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par retrait de terre.

Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)
C'est un acte administratif qui déclare UTILE pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Dépôt
Il faut comprendre par dépôt, un ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans une parcelle, en particulier dans une cour ou un jardin.

Dérogation
Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4).

Desserte d'un terrain
La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en terme d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Destination
Utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. Le *Manuel du Permis de Construire*, édité par le Ministère de l'Equipement, distingue 9 types de destinations : l'habitation, l'hôtellerie, les équipements collectifs, le commerce ou l'artisanat, les bureaux ou les services, l'industrie, les entrepôts commerciaux, le stationnement et l'agriculture.

Division de propriété
Sont considérés comme terrains issus de division les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante dans la mesure où elles ont une existence de moins de dix ans.
La division d'une propriété en plus de deux lots (quatre dans le cas d'un partage successoral) relève de la procédure de lotissement, au sens des articles R 315-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.
Enfin, lorsque la superficie minimale des terrains est réglementée (article 5 du règlement des zones du P.L.U.), la jurisprudence dite « Campero » a établi que pour être constructibles, la parcelle créée et la parcelle résiduelle doivent présenter les caractéristiques minimales fixées.
Nota : Les opérations dites de « détachement de parcelle » sont assimilées à des divisions de propriété.

Droit de passage (Article 682 du Code Civil)
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds à charge d'une indemnité proportionnée qu'il peut occasionner.

E

Égout du toit
Ligne horizontale, en bas du comble, le long de laquelle s'égoutte l'eau de pluie.

Emprise au sol
L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol. Elle est constituée de la surface hors œuvre brute du niveau édifiée sur le sol.

Emprise et plateforme d'une voie
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Encorbellement
C'est une partie de construction émergeant du plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

Entrepôt
Lieu couvert où l'on met des marchandises en dépôt.

Équipements d'intérêt collectif
Équipement présentant un caractère utile à l'ensemble des habitants, quels que soient sa fonction (culturelle, de formation, de loisirs, hospitalière, sanitaire, scolaire, sportive ou sociale) et son caractère (public ou privé).
Il peut s'agir d'équipements dits d'*infrastructure* ou de *superstructure* (voir définitions ci-après).

Equipements d'infrastructure
1) Ils sont préalables à toute construction et implantation d'activité humaine collective : espace vert, voirie, communication, réseaux divers, pylône.
2) Ce qui se trouve au niveau du sol : route, rail, quai, piste d'envol.

Equipements de superstructure
1) Ils sont rendus possibles par les précédents. Ils comprennent les équipements scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, administratifs.
2) Ce qui se trouve au-dessus du sol (bâtiments).

Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés prévus au règlement et reportés sur les documents graphiques, selon la légende, sont principalement destinés à préserver les boisements existants.
Cependant, le classement en espace boisé peut concerner un terrain peu ou non boisé.
Le fondement et les conséquences juridiques de l'inscription en espace boisé classé d'un classé, ou partie de terrain son définis par l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que par les articles R 130-1 à R 130-24 pris pour application.
Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Espaces verts
Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, à l'exception de solutions végétalisées.

Espaces Verts d'Îlots Protégés : EVIP
Espaces verts à l'intérieur d'îlots urbains dans des quartiers de différentes natures : faubourgs, pavillonnaires, immeubles collectifs, etc., dont la surface plantée et le caractère paysager doivent être maintenus.

Exhaussement du sol
(Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme)
Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension des constructions
Augmentation de la superficie d'une construction par adjonction d'une pièce, d'un garage ou d'une véranda ou par surélévation. Les extensions ne sont admises que dans la mesure où la nature de l'occupation des sols n'est pas modifiée.

F

Faîtage
Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

H

Hauteur
La hauteur maximum des constructions qui est précisée dans chaque zone par l'article 10, est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.
En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

I

Îlot
1) Partie du territoire bâtie ou non bâtie délimitée par des voies publiques ou privées.
2) Îlot foncier de propriété : voir « unité foncière ».

Inscription graphique
Règle, prévue par l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (loi paysage), qui permet de localiser sur les documents graphiques du P.L.U. les éléments ponctuels de paysage et de patrimoine à protéger.

Installations classées
Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par la loi du 19 juillet 1976, modifiée par les lois du 31 décembre 1976 et 30 décembre 1977.

Sont soumis aux dispositions de la dite loi, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments.

Ces installations sont définies dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.
L'ensemble des textes (textes, nomenclatures, arrêtés, circulaires et instructions) fait l'objet d'une publication spécifique du Journal officiel.

L'autorisation prévue pour les plus nuisantes est accordée par le Préfet après une enquête publique, avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Installations et travaux divers
La notion d'installations et travaux divers correspond à des travaux qui peuvent être générateurs de nuisances ou d'atteintes aux sites mais qui ne relèvent pas de la réglementation du permis de construire ou de la déclaration de travaux. Ils sont réglementés par les articles L 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui distingue trois catégories :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public (à l'exception des aménagements et des équipements soumis à permis de construire),
- les aires de stationnement publiques ou privées ouvertes au public, ainsi que les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à la réglementation du caravanage,
- les exhaussements et affouillements du sol affectant une superficie de plus de 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m.

L

Limites séparatives de propriété
Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.
Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

Lotissement
Constitue un lotissement au sens de l'article R 315-1 du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.
N'est pas considérée comme lotissement, la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède par quatre.
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

M

Marge d'isolement
C'est la distance qui sépare toute construction des limites de la propriété (article 7 du règlement de chaque zone ou secteur) ou des autres constructions sur la même parcelle (article 8).

Marge de reculement
Elle peut avoir deux significations :

- La marge de reculement est la distance que doit respecter toute construction par rapport à l'alignement. La marge de reculement est donc une zone dans laquelle il est normalement interdit de construire.
  La construction d'ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, citernes) peut toutefois être autorisée dans une partie ou sur l'ensemble de la marge de reculement.

- Les marges de reculement en bordure des autoroutes sont des zones d'une certaine largeur, par rapport à la limite de la zone non aedificandi, dans lesquelles la construction d'habitations est interdite ou restreinte.

Mur bahut
Mur de clôture dont la hauteur ne dépasse pas celle d'un siège.

Mur de soutènement
Mur dont la fonction consiste à contrebuter des terres en remblai, et à s'opposer à leur éboulement.

N

Niveau
Hauteur entre plancher haut et plancher bas, nécessaire et suffisante pour rendre l'espace habitable.

Non aedificandi
C'est un espace où il est interdit de construire.
Exemple : zone non aedificandi en bordure des autoroutes
Espace non aedificandi à la suite d'une convention de cours communes.

O

Opération groupée
Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

P

Pièces principales et secondaires
Les pièces principales sont celles qui sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail.
Les pièces secondaires ou de service, sont les pièces telles que :
- salles d'eau, salles de bain, buanderies, lingeries, séchoirs,
- débarras, roberies,
- hall d'entrée, dégagements, WC,

ainsi que les cuisines, si leurs dimensions et leur situation dans l'organisation du logement ne les assimilent pas à une pièce principale.

Piscine
Il convient de distinguer :
- les piscines couvertes qui sont soumises au régime du permis de construire, sauf si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'elles sont réalisées sur un terrain supportant déjà un bâtiment,
- les piscines non couvertes qui sont exemptées du permis de construire et soumises au régime simplifié de la déclaration de travaux, quelles que soient leurs dimensions et la nature des matériaux utilisés,
- les piscines dites « hors sol », démontables et d'une surface inférieure à 20 m², qui bénéficient d'une tolérance de réalisation sans aucune autorisation ni déclaration.

Nota : La création d'une piscine ne peut être autorisée dans un espace boisé classé.

Proximité immédiate

Implantation des bâtiments d'habitation et d'exploitation de telle façon qu'ils forment un ensemble cohérent.

R

Rampe
Pente d'une voie, d'un accès automobile ou piétonnier.
Partie haute d'un garde corps dans un escalier.

Remblai
Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par apport de terre ou tout autre matériau en tenant lieu.

S

Saillie
Avance d'un élément de la construction hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne. Les gouttières n'entrent pas dans cette définition.

Servitudes d'utilité publique
C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc…).
Ces servitudes sont instituées indépendamment du P.L.U. par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au P.L.U. et y figurent en annexe.

SHOB – SHON
La surface de plancher constructible est la surface hors œuvre nette. Cette surface (S.H.O.N.) est calculée à partir de la S.H.O.B. qui « … est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction » (y compris l'épaisseur des murs – sauf exception).

La surface de plancher hors œuvre nette est égale à la surface hors œuvre brute après déduction des surfaces réelles des combles et sous-sols non aménageables, toitures-terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, surfaces aménagées en vue du stationnement de véhicules, bâtiments agricoles autres que les habitations, surfaces affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux dans la limite de 5 m² par logement.

Sous-sol semi-enterré
Espace situé sous le plancher du rez-de-chaussée et rendant obligatoire une surélévation de celui-ci pour son éclairement, et une rampe d'accès (déblais) extérieure en forte pente. Cet espace est un compromis entre une cave enterrée dont seuls les soupiraux dépassent le niveau du sol naturel et un cellier de plain-pied.

T

Tissu urbain
Implantation ou caractéristique des bâtiments dans une zone.

Toiture-terrasse
Toiture horizontale.

U

Unité foncière ou propriété foncière
Parcelle ou ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Usage cultural
Les constructions répondant à cet usage sont par exemple, les serres, les abris de jardin (lesquels sont considérés comme des annexes en zone constructible).

V

Véranda
Galerie vitrée contre une maison, servant généralement de petit salon.

Voies privées
Voie ouverte à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.
Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

Voiries et réseaux divers (V.R.D.)
Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eau pluviale), d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, et de télédistribution, etc…

Vue droite ou oblique
Distance entre le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait (ou depuis la ligne extérieure de la saillie du balcon) jusqu'à la ligne de séparation avec la propriété voisine.

COMMUNE DE LE PLESSIS-BRION

Annexe n°2
au Règlement du P.L.U.

LEXIQUE DES TERMES D'ARCHITECTURE

SARL URBAPAM – Urbaniste

Décembre 2003

Définitions des termes architecturaux employés éventuellement dans le règlement du P.L.U.

A

Acrotère
Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Allège
Partie de mur sous l'appui d'une fenêtre.

Appareillage
Façon dont sont disposés les matériaux composant une maçonnerie (pierres, briques, moellons).

Appui de baie
Élément maçonné situé en partie basse d'une ouverture et en saillie pour éviter les salissures.

Araser au nu du moellon
Rendre horizontale la face supérieure d'un mur ; éliminer tout ce qui dépasse.

Arc surbaissé
Arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle.

Ardoises
Les ardoises utilisées en couverture et en bardage doivent être conformes à la norme NF P 32-301 (caractéristiques générales des ardoises).
Les types d'ardoises à usage courant, dits modèles *traditionnels* ou *français* dont l'épaisseur varie entre 2.7 à 3.5 mm, sont les suivants :

- grand modèle : 325 x 220 mm, épaisseur 2.7 à 3.5 mm
- 1ère carrée demi-forte (dite fine) : 300 x 220 mm, épaisseur 2.6 mm
- 1ère carrée forte : 300 x 220 mm, épaisseur 2.8 à 3.5 mm
- 2ème carrée : 300 x 200 mm, épaisseur 2.7 à 3.2 mm
- moyenne : 270 x 180 mm
- flamande n°1 : 270 x 160 mm
- 3ème et 4ème carrées : 250 x 180 et 200 x 160 mm

Arêtier (de couverture)
Élément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant.

B

Bandeau
Élément maçonné horizontal situé en saillie d'une façade.

Bardage
Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles, ou métallique.

Bardeau
Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi *essentes*.

Bâtière (lucarne en)
Lucarne avec toiture à deux pentes.

Beurré (joint)
Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

Brisis
Partie inférieure d'un versant de comble qui présente deux pans d'inclinaisons différentes sur un même versant.

C

Capucine (lucarne à la)
Lucarne à trois versants de toiture.

Chaperon
Petit toit protégeant le faîte d'un mur.

Chaux grasse
Liant obtenu par calcination du calcaire avec une prise s'effectuant sous l'action du gaz carbonique de l'air. Le durcissement complet qui suit la prise d'un enduit ou d'un mortier de chaux aérienne peut durer plusieurs mois. Les chaux aériennes les plus recherchées sont les chaux grasses, obtenues à partir de calcaires très purs.
Les emplois de la chaux, en construction, concernent surtout les enduits de parement traditionnels, les mortiers de jointoiement, et les badigeons au lait de chaux.

Chien assis
Nom donné improprement à une lucarne rampante.

Claveau
Pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

Clef
Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

Clin (de bardage)
Planche horizontale posée avec un léger recouvrement.

Corniche
Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade, et sur laquelle sont souvent établis les chêneaux.

Couronnement (de mur, de pilier, de souche, de cheminée)
Partie supérieure, en générale saillante.

Croupe
Versant de toiture de forme triangulaire réunissant les versants principaux dits « *longs pans* ».

D

Débord
Saillie par rapport au nu d'une façade. Toiture débordante : toiture en saillie.

E

Égout du toit
Ligne horizontale, en bas du comble, le long de laquelle s'égoutte l'eau de pluie.

Encadrement
Désigne toute bordure saillante, moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'une porte, etc…

Enduit
Couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

Enduits extérieurs
Les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

F

Faîtage
Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

Feuillure
Angle rentrant ménagé pour encastrer une huisserie, un cadre, un volet.

Fronton (de lucarne)
Pignon ouvragé à cadre mouluré.

G

Gouttière
- pendante : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- havraise : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.

Gratté
Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

J

Joues, jouées (lucarne)
Parties latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.

Jour d'une ouverture
Espace laissé libre par la menuiserie (partie visible du vitrage).

L

Linteau
Ouvrage situé en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.

Lucarne
Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture généralement plus haute que large.

M

Mansart (*comble à la Mansart, du nom de l'architecte François Mansart qui donna son essor à ce type de comble au 17ème siècle)*
Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes. Par extension, la mansarde désigne aussi une lucarne.

Modénature
Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

Moellon
Petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

N

Nu d'un mur
Surface de ce mur.

O

Ordonnancement
Composition architecturale rythmée.

Oriel
Fenêtre ou ensemble de baies superposées disposées en saillie ou en avant-corps sur le nu d'une façade.

Outeau (ou houteau)
Petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.

P

Pannes flamandes
Tuile céramique à double courbure, caractéristique de l'habitat rural traditionnel picard.

Parpaings
Pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

Persiennes
Dispositif de fermeture externe d'une baie, composé de panneaux articulés repliables de part et d'autre de l'ouverture, contre chaque tableau, par rotations successives.

Pierre de taille
Pierre de dimensions importantes aux faces soigneusement dressées.

Pignon
Partie supérieure d'un mur qui porte les pannes du toit.

Porte charretière
Haute porte de cour de ferme, à deux vantaux pleins, prévue pour le passage de charrois.

Précadre métallique
Ensemble métallique assurant la finition des quatre côtés d'une baie, posé lors de la réalisation de la maçonnerie.

R

Rejointoiement
Regarnissage au mortier des joints d'une maçonnerie après qu'on les ait approfondis et nettoyés.

Rive
Bord latéral d'une toiture.

S

Shingle (ou bardeau bitumeux)
Panneau léger, composé d'un matériau d'armature (feutre de fibres, voile de verre, etc), imprégné et surfacé de bitume, et couvert de fins granulats naturels ou teintés. Les bardeaux les plus courants ont une dimension de 90 x 30 ou 33 cm et présentent une découpe en jupes correspondant à l'aspect de trois ardoises juxtaposées.

Soubassement
Partie inférieure d'une construction.

Souche
Maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au-dessus de la toiture.

Support
Élément existant ou à créer, destiné à recevoir un revêtement.

T

Tableaux
Parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

Taloché
Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Terrasson
Partie peu inclinée d'un comble. Dans un comble à la Mansart, le terrasson est le pan supérieur, entre la ligne de bris et le faîtage.

Travée
Espace qui sépare deux éléments porteurs d'un ouvrage.

Tuiles mécaniques
Les tuiles mécaniques sont aussi dites tuiles à emboîtement. L'emboîtement se fait par des nervures ou des cannelures simples ou doubles qui permettent de réduire les recouvrements à une faible portion de la surface des tuiles.

Tuiles plates
Tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de *talons* ou de *nez d'accrochage*, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14 x 24 à 17 x 27 cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m², leur recouvrement s'effectue au deux tiers, laissant un seul tiers visible (pureau).

V

Volets
- a barres : volets constitués par des lames verticales reliées par deux ou trois traverses horizontales,
- à barres et écharpes : volets constitués par des lames verticales reliées par deux ou trois traverses horizontales et une ou deux traverses en diagonales,
- persiennes ou à lames américaines : volets constitués par un cadre rempli de lamelles inclinées laissant passer la lumière et l'air,
- roulant : volet s'enroulant sur un tambour situé au-dessus de la baie.