

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

**SOMMAIRE**

	<u>Pages</u>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	1- DG
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :</b>	
Chapitre I - Règlement applicable à la zone UA.....	1 - UA
Chapitre II - Règlement applicable à la zone UB.....	1 – UB
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, NATURELLES ET FORESTIERES :</b>	
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
<b>TITRE IV - ANNEXE DOCUMENTAIRE</b>	
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 en raison 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 Différé (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 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 réglementation 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 réglementation 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 réglementation 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 UBl.**

**2/ Sont autorisées sous conditions :**

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation 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 m<sup>2</sup> : 1 boxe au maximum.

\* terrain d'une superficie comprise entre 1.000 m<sup>2</sup> et moins de 3.000 m<sup>2</sup> : 2 boxes au maximum.

\* terrain d'une superficie supérieure à 3.000 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 : 600m<sup>2</sup>.
- Lotissement SOCOVA : Surface minimale de terrain : 250m<sup>2</sup>.
- 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 paneresses 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 ( $H \leq 1,80$  m) ou de murets ( $H \leq 1,20$  m), de barrières, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives ;
- \* en UBb : 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.

#### \* *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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

# LEGENDE

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Limite de secteur et de sous-secteur
-  Sentiers piétonniers à conserver
-  Espaces boisés classés à conserver  
(Art. L 130.1 du C.U.)
-  Emplacements réservés
-  Plantations à réaliser
-  Marge de recul
-  Limite de la Forêt Domaniale
-  Zone dans laquelle s'applique  
le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)
-  Éléments de paysage à protéger
-  Terrains cultivés à protéger
-  Carrières admises dans bande de 10m de largeur  
par rapport à la limite communale