

ANNEXES

DU RÈGLEMENT

DU P.L.U.

ANNEXE N° 1

DU RÈGLEMENT DU P.L.U.

RECOMMANDATIONS

1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, en un lieu donné, la végétation existante ainsi que le site environnant, qu'il soit bâti ou non.

Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions ; néanmoins, des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles de SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, chercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire seront accompagnées de documents graphiques et photographiques permettant d'apprécier l'insertion de la future construction dans son environnement.

Ces documents porteront en particulier sur :

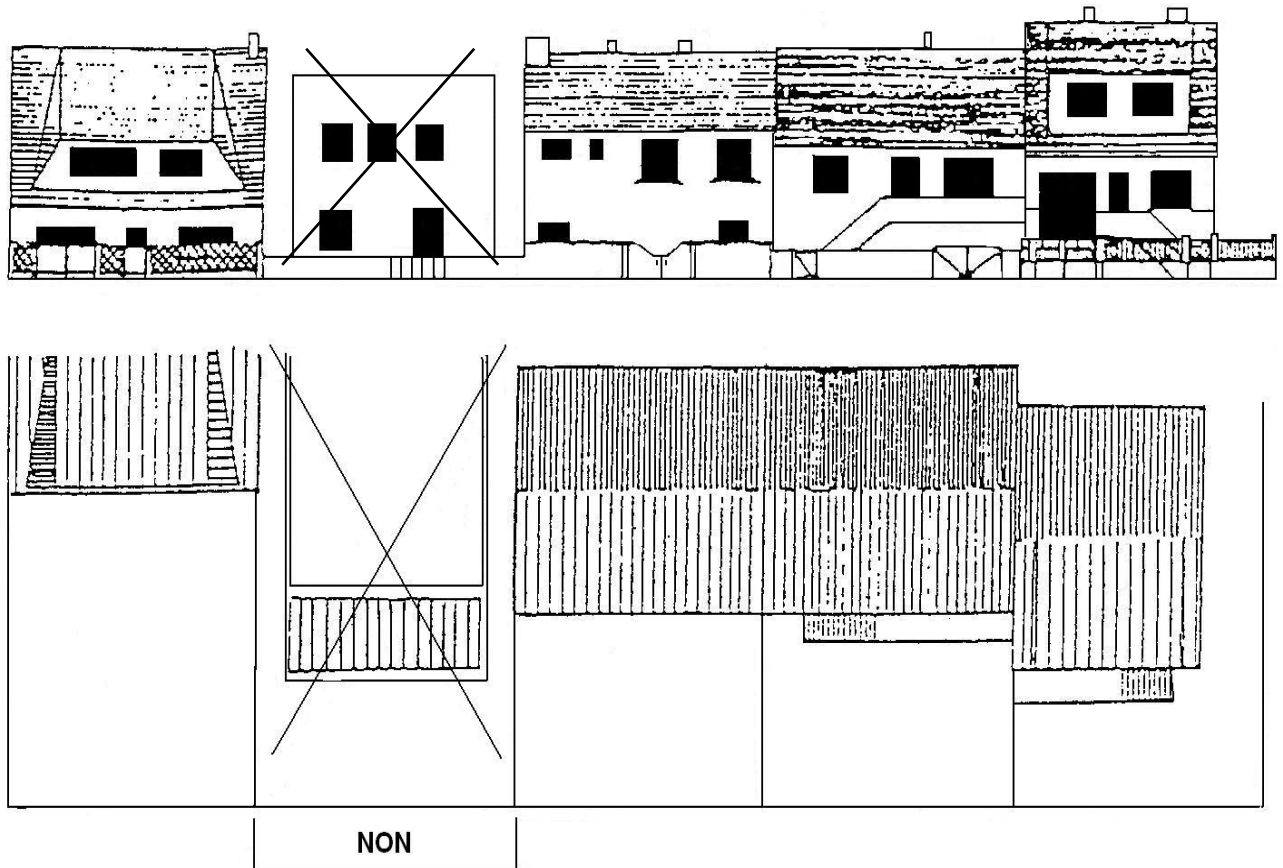
- le terrain et son relief avant et après travaux,
- les plantations existantes, à maintenir, à réaliser ou supprimer
- les bâtiments existants à maintenir,
- les constructions riveraines,
- les clôtures existantes et à créer ou restaurer.

2 - IMPLANTATION

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.



Les éléments visuels caractéristiques d'une construction portent sur :

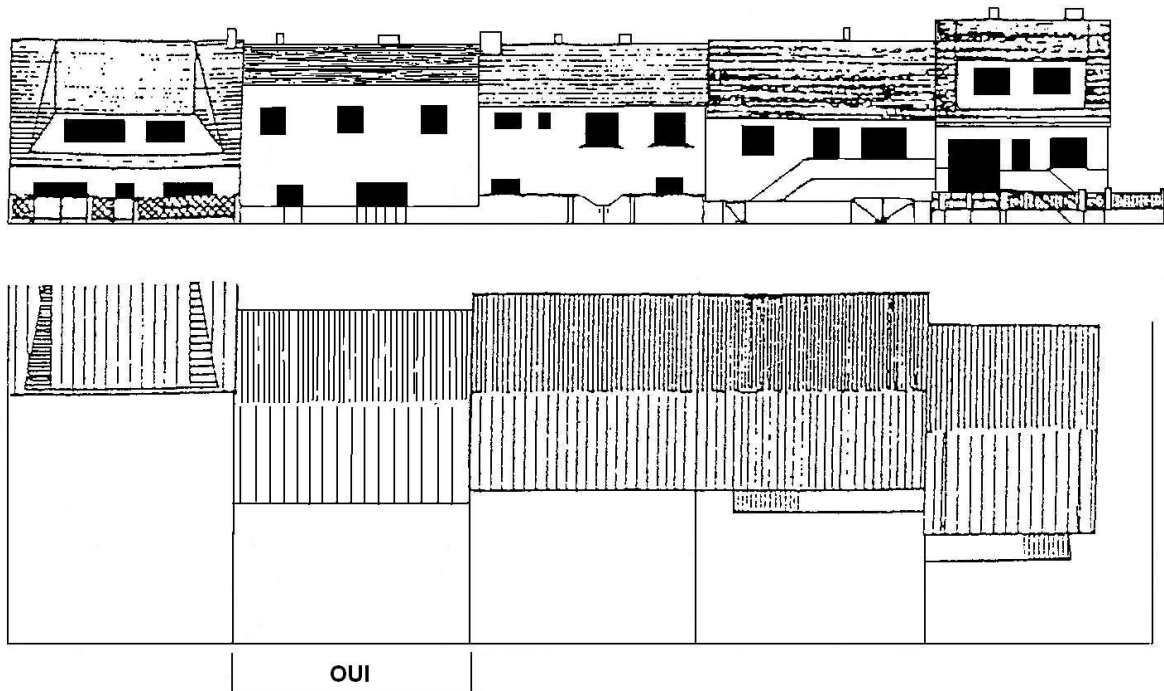
- sa hauteur (au faîtage, à l'égout du toit pour les toitures à pentes ou à l'acrotère pour les toitures terrasse),
- son volume (longueur de façade, hauteur et profondeur du volume bâti),
- l'aspect des façades, commandés par : le rythme et les proportions des ouvertures, le choix des matériaux et des couleurs,
- l'aspect de la toiture : pentes, proportions par rapport aux façades et pignons, matériaux, emplacement des ouvertures et des cheminées,
- l'aspect des clôtures, qui doivent respecter la présence de murs anciens lorsqu'ils existent et s'harmoniser par rapport aux clôtures voisines (en matériaux et hauteurs).

C'est en considération de ces composantes paysagères qu'il convient de rechercher l'intégration de la construction dans son site urbain (bâti) ou naturel.

L'harmonie d'ensemble d'une place, d'une rue ou d'une perspective résulte directement du respect des facteurs d'intégration des diverses constructions. Il s'agit de respecter le cadre formel général dans lequel viennent s'insérer les constructions nouvelles, ou les réhabilitations de l'existant.

Ce cadre formel reflète l'art de bâtir d'une époque. Il est marqué par la culture locale et la mise en œuvre de matériaux et de couleurs représentatives d'une région ou d'une localité.

C'est cet ensemble de facteurs, constitutifs de l'urbanisme et du génie du lieu qu'il convient respecter en s'y adaptant.



Cette nouvelle construction diffère de ses voisines. Pour autant, l'harmonisation de l'ensemble est préservé, principalement par l'aspect des toitures, le rythme des ouvertures et les proportions.

3 - VOLUMES

Lorsque la construction s'inspire du style rural, régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

Un certain nombre d'enseignements dont s'inspirent les constructeurs est rappelé dans les directives.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle.

Les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes). La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 0,20 m du sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu « pentus ». A l'exception, toutefois, où pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie, des dispositions particulières peuvent être adoptées. Les solutions de plain-pied sont, cependant, très recommandées.

L'architecture contemporaine doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu de volumes, le choix de matériaux et de couleurs.

4 - FAÇADES

Les façades de la construction devront rechercher une unité d'aspect en matériaux et colorations.

La couleur des matériaux, qu'ils soient utilisés bruts ou enduits, doit se rapprocher des références existantes dans l'environnement bâti des nouvelles constructions.

Bâtiments anciens de caractère rural :

Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction.

Seuls les soubassements et les éléments de modénature peuvent utiliser d'autre matériaux (moulages de plâtre et pierre locale – grès ou meulière – pour les soubassements).

Les maçonnerie en pierre ou moellons apparents doivent être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle ; les appareillages décoratifs sont absents, ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seuls la pierre de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

Les joints affleurant le nu de la façade ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

5 - PERCEMENTS

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonisée par rapport aux références architecturales de l'environnement bâti.

Bâtiments anciens :

Sur rue, les surfaces sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

L'appui de la fenêtre a une saillie inférieure ou égale à 6 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Les linteaux sont de même aspect que la façade .

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme.

6 - TOITURES

Principes généraux :

Les lucarnes ou fenêtres de toit sont implantées sur un seul niveau et leur implantation ne saurait dépasser le tiers inférieur de la toiture.

Les terrasses prévues doivent être parfaitement traitées, paysagées et harmonisées aux constructions et sites environnants.

En fonction des constructions environnantes, d'autres caractéristiques de toitures pourront exceptionnellement être admises afin de bien intégrer des constructions nouvelles à leur environnement proche.

Bâtiments anciens de caractère rural :

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

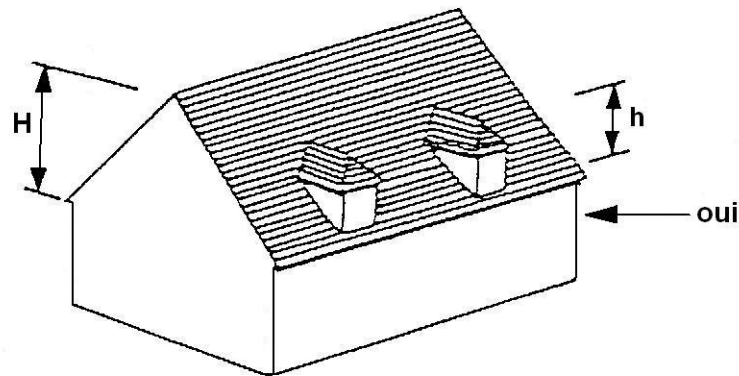
Le toit est généralement à deux pentes.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être dans la moitié inférieure du toit.

A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise ; elle est simple, peu importante, peu saillante.

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue.



Les lucarnes sont implantées sur le tiers inférieur de la toiture. Leurs proportions relatives sont bien adaptées ($H = 2h$), écartées les unes des autres en fonction des ouvertures du rez de chaussée.

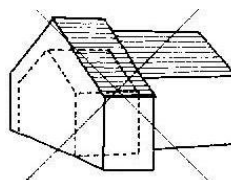
7 - CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSIONS

Dans toute la mesure du possible, elles sont réalisées dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

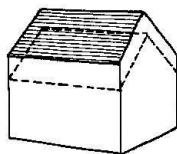
Les modénatures peuvent comporter des auvents, marquises et vérandas.

Par leurs volumes et aspect, notamment en matière de hauteur, de volume, de couleurs et de toiture, les annexes doivent impérativement être harmonisées avec la construction principale.

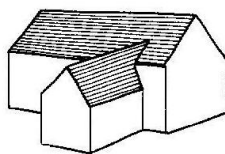
Ne sont pas permis :



Pignon trop large
mal proportionnée

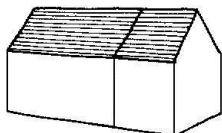


Extension par suélévation

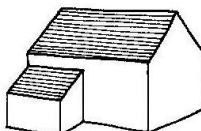


Annexe en retour d'angle

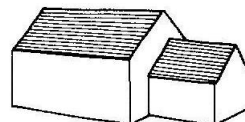
Sont préconisés :



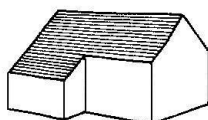
Extension par prolongement



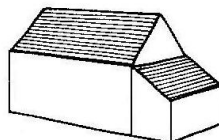
Annexe en apprentis



Annexe latérale



Extension avec
prolongement toiture



Annexe en apprentis

8 - CLÔTURES

Leur dessin et leur description doivent être présentés dans le cadre du dossier de permis de construire ou de demande d'autorisation de travaux.

Les clôtures sur voie doivent s'inspirer des clôtures traditionnelles.

Types de clôtures autorisés :

- murs en pierre,
- clôtures en haies végétales,
- murs bahuts surmontés de grilles fer forgé ou d'éléments à claire-voie dans les proportions de 1/3 plein - 2/3 à claire-voie.

Les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades de construction et le paysage dans lequel s'insèrent la propriété, de même que les ouvrages d'entrées.

9 - LOTISSEMENTS

Chaque lotissement établira dans son Règlement, les principes généraux nécessaires pour assurer une homogénéité d'ensemble du lotissement, notamment en matière de constructions (volumes, toitures, annexes, clôtures...) et de traitement des espaces publics.

10 - RESTAURATION - EXTENSION ET MODIFICATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Avant d'entreprendre une restauration il est nécessaire d'analyser la technique initiale de sa construction ainsi que les matériaux utilisés.

L'extension d'une construction doit être harmonisée au bâtiment existant (proportions, pentes, matériaux, couleurs).

Prescriptions en matière de toiture :

Il convient de préserver :

- si possible la charpente d'origine,
- la proportion des lucarnes d'origine
- les pentes
- les matériaux d'origines (généralement tuiles plates).

Les nouvelles ouvertures en toiture seront limitées en nombre et respecter :

- la forme des ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou à bâtières)
- le plan de la toiture (châssis de toiture)
- la proportion par rapport aux baies des façades et pignons.

Prescriptions en matière d'ouvertures en façade

Il convient de préserver :

- les proportions des nouvelles ouvertures par rapport aux existantes (généralement plus hautes que larges)
- l'harmonisation des linteaux, des encadrements de baies et la des volets, avec l'existant.

Prescriptions en matière d'enduits de façade

En règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.

Les murs de certaines constructions sont enduits « à pierre vue », laissant ainsi apparaître la pierre.

Tous les enduits anciens étaient colorés soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés, dans une palette très large.

Les couleurs vives de caractère agressif sont interdites.

Prescriptions en matière de clôtures et bâtiments annexes

Les clôtures existantes sont conservées.

Les bâtiments annexes sont rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.

11 - TENUE DES PROPRIÉTÉS ET PLANTATIONS

A) Citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les établissements et dépôts soumis à autorisation ou à déclaration seront masqués par des rideaux de végétation.

B) Haie Champêtre

Si le jardin ne se trouve pas en lisière forestière, il convient de créer une haie. Elle constituera le milieu arbustif manquant la délimitation du jardin et fournira un refuge, une source alimentaire variée et un lieu de reproduction pour de nombreux oiseaux, petits mammifères ou insectes.

La haie champêtre associe plusieurs espèces d'arbres, arbustes et plantes grimpantes adaptées à la région et à la nature du sol du terrain.

La diversité des espèces végétales spontanées dans les lisières forestières ou les talus des alentours, permettent la diversité de l'habitat pour la faune locale et la résistance aux aléas climatiques et aux maladies végétales.

La principale intervention sur une haie reste la taille.

La taille devra intervenir après fructification des arbustes et hors période de nidification de la faune ornithologique.

C) Priorité aux plantes locales dans les jardins

La flore sauvage du Hurepoix comporte de grandes richesses permettant d'éviter le choix d'espèces exotiques ou des cultivars ornementaux. Ces espèces introduites concurrencent les plantes locales, herbacées ou ligneuses, susceptibles de s'installer spontanément dans le jardin. Mais elles sont surtout moins utiles pour la faune sauvage adaptée par sélection naturelle à la flore indigène.

Le choix des plantes herbacées, des arbustes et des ligneux peut s'effectuer par observation de la friche ou des bois à proximité.

ANNEXE N° 2

DU RÈGLEMENT DU P.L.U

DÉFINITIONS

AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement de terrain par extraction de terre.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation de la Commune, (au titre des Installations et Travaux Divers), si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

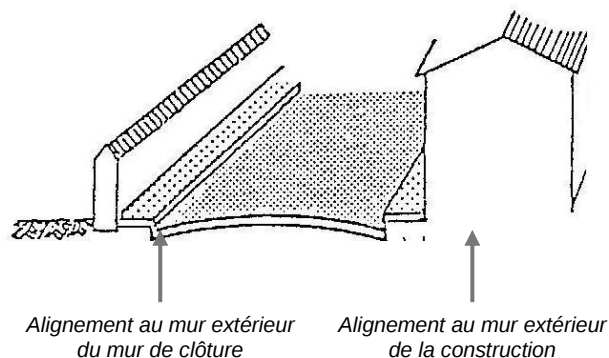
ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie ou d'une place, constitue la limite entre le domaine public (trottoir, chaussée, place etc.) et la propriété privée.

Il s'agit assez généralement du nu extérieur de la clôture de la propriété privée par rapport à l'espace public, ou du nu extérieur du mur de la construction privée en limite d'un espace public.

Les termes « construire à l'alignement » ou « s'implanter à l'alignement » signifient que la limite de la propriété privée est en contact (ou en contiguïté) avec la limite de l'espace public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la distance entre le domaine public et la clôture ou la construction autorisée de la parcelle privée.



ANNEXES

La notion de bâtiment « annexe » est fixée par différence avec l'usage de la destination principale de la construction.

Ainsi : pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garage, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine etc. – qu'ils soient ou non attachés à la construction du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal d'habitation,

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il s'agit du rapport entre la Superficie de plancher mesurée en m² Hors œuvre Nette (- SHON - définie ci-après) et la superficie totale du terrain constructible (unité foncière).

Le COS figurant sur la cartographie du P.L.U permet de calculer la superficie SHON maximale constructible.

Ainsi par exemple, un COS de 0,70 appliqué à une unité foncière (ou parcelle constructible) de 1 000 m² en Zone UB du P.L.U, autorise une constructibilité maximale de 700 m² SHON.

C.O.S. RÉSIDUEL

Il s'agit du C.O.S. restant disponible sur une unité foncière (ou parcelle constructible) déjà bâtie.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² disposant d'un C.O.S. de 0,20, sont autorisés 200 m² de planchers en SHON.

Si sur ce même terrain, existe déjà une construction de 150 m² de superficie de plancher SHON, il ne peut plus être réalisé que 50 m² SHON ; le C.O.S. résiduel est donc de 50 m² SHON / 1000 m² de terrain = 0,05.

Les C.O.S. applicables à chaque zone, sont mentionnés sur les documents cartographiques du P.L.U. (Plans de Zonage)

Pour chaque zone, il peut être fait application sur les unités foncières de trois C.O.S. dits « spécialisés » applicables aux constructions autorisées dans la zone concernée :

- C.O.S. H : applicable aux constructions de logements
- C.O.S. A : applicable aux activités économiques (production, stockage...)
- C.O.S. C : applicable aux commerces

Le C.O.S « global » représente la somme des C.O.S spécialisés sur une même parcelle

Exemple : Parcelle de 600 m² de terrain

C.O.S A applicable = 0,20
C.O.S H applicable = 0,60
C.O.S Global applicable = 0,80

Sur cette parcelle, il sera possible de construire :

- 360 m² d'habitat éventuellement complétés de 120 m² d'activités. Total planchers en SHON, par application du C.O.S global (Habitat + Activités) = 480 m².

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Pour une unité foncière (ou une parcelle constructible), le C.E.S. mesure le rapport entre la superficie totale de l'emprise totale des bâtiments et la superficie totale de la parcelle.

La superficie de l'emprise totale d'un bâtiment est mesurée par sa projection au sol orthonormée (donc débords de toiture et balcons inclus).

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

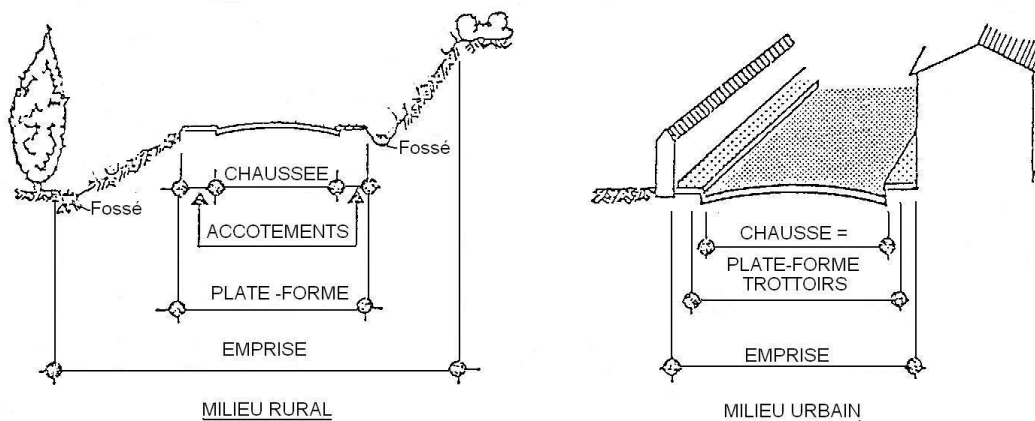
Terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, etc.).

Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.

Les Emplacements réservés sont repérés avec un numéro sur la cartographie du Zonage et listés sur un tableau en Annexe du P.L.U.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par les alignements qui la bordent (c'est à dire les limites avec les propriétés privées riveraines). Elle se compose de la plate-forme (constituée de la chaussée utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes en contiguïté (accotements, trottoirs, fossés, talus...).



ESPACE BOISÉ CLASSÉ (E.B.C)

Le P.L.U. peut désigner des Espaces Boisés dits Classés au sens du Code de l'Urbanisme, Art. L. 301-1.

Il s'agit de bois, forêts, parcs, prairies, pelouses etc., boisés ou en cours de boisement, à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings, etc.).

Toute coupe, élagage ou abattage d'arbre est subordonné à une autorisation préalable des services de l'État (DDAF)

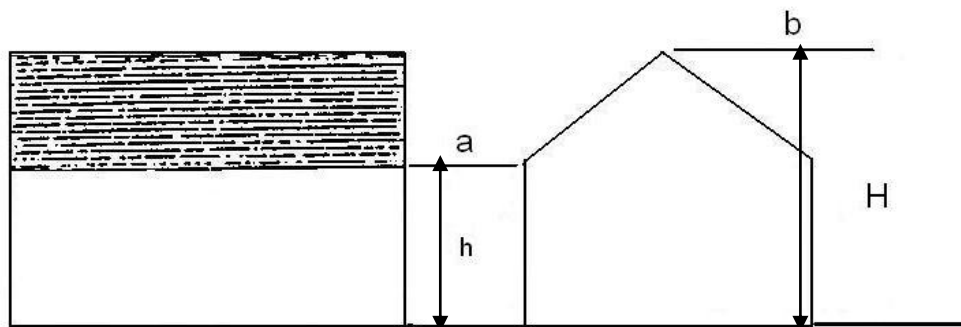
EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain conduisant à augmenter sa hauteur. L'exhaussement doit faire l'objet d'une autorisation par la Commune (au titre des Installations et Travaux Divers) si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

HAUTEUR

1. Sur terrain plan

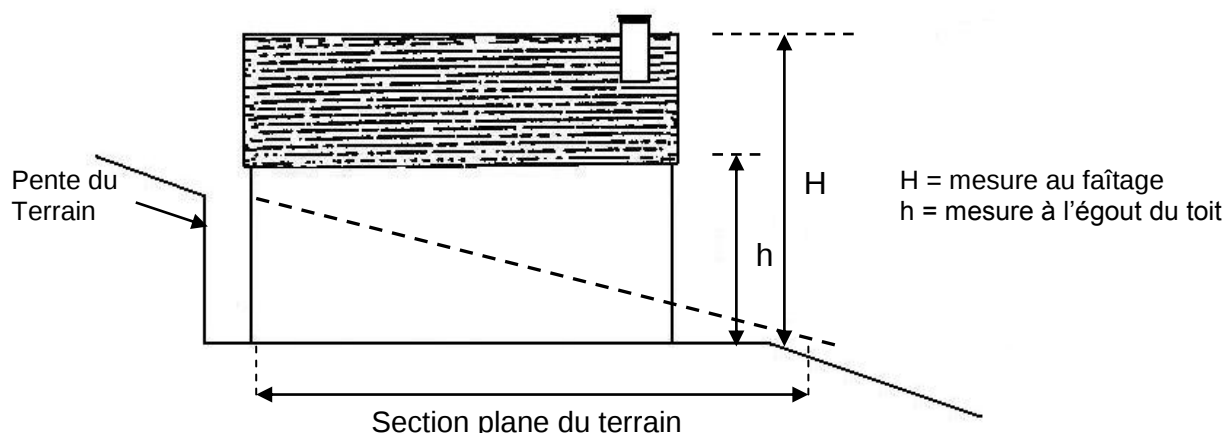
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, en tant que terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



- a) Hauteur à l'égout du toit.
- b) Hauteur au faîtage

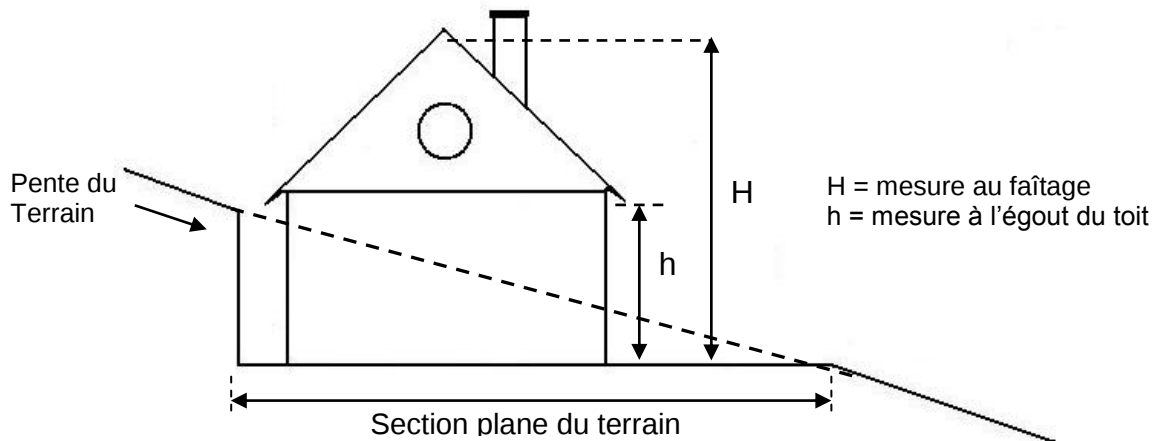
2. Sur terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la section plane du terrain d'assiette, après travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



H = mesure au faîtage
h = mesure à l'égout du toit

1. Cas d'Implantation en façade



2. Cas d' Implantation en Pignon

LOTISSEMENT

Il s'agit d'une division d'une unité foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement, la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la succession n'excède pas quatre sur la même unité foncière.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Dans le P.L.U., sont distinguées les constructions à usage d'habitation et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- les stationnements,
- les installations et travaux divers,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

1. les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public,

2. 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 des articles R.443.4 ou R.443.7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,

3. les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur - s'il s'agit d'un exhaussement - ou de leur profondeur - s'il s'agit d'un affouillement - excède 2 m.

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 inconvénients pour

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme « installations classées ». Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que leur demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

PERMIS GROUPE

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

SECTEUR DE ZONE

Il s'agit d'une subdivision réglementaire au sein d'une même Zone du plan de Zonage du P.L.U.

Sur le Secteur de Zone s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières (exemple : UA1 est un Secteur dans lequel le C.O.S. et les hauteurs sont différents de celui de la zone UA 2).

SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

En application des règles relatives au Permis de construire, il s'agit pour une construction du total de ses surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute - SHOB) déduction faite des surfaces de plancher hors œuvre suivantes :

- les combles et sous sol non aménageables pour des habitations ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les toitures-terrasses, les balcons, les loggias ainsi que les surfaces non closes au rez-de-chaussée (exemple : porche),
- les bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- les bâtiments affectés au stockage des récoltes, à l'abri des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,
- Les superficies retenues, dans le cadre de la réfection d'immeubles à usage d'habitation et des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.

Ces déductions sont précisées dans la circulaire N° 90-80 du 2 novembre 1990 relative à la définition de la surface hors œuvre nette et la circulaire N° 96-39 du 19 juin 1996 concernant les constructions agricoles.

UNITÉ FONCIÈRE

Il s'agit d'un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en Zones tracées sur la cartographie.

A chaque zone est attribuée une vocation et une Règle particulières rédigées dans le Règlement du P.L.U et dans ses annexes.

La vocation particulière des Zones du P.L.U est fixée par le Code de l'Urbanisme :

Zone U = Urbanisée
Zone AU = A Urbaniser
Zone A = Zone Agricole
Zone N = Zone Naturelle

Les spécificités géographiques et réglementaires, au sein d'une même Zone, s'expriment par un indice particulier affecté à la désignation de la Zone (exemple : UA, UB,...)