

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune De GESVRES LE CHAPITRE

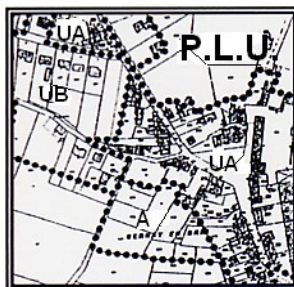
1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 21 septembre 2022

LE MAIRE
Laurent COURTIER

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECES DU DOSSIER

➤ **PIÈCE N°1 : DELIBERATION DU CONEIL MUNICIPAL**

➤ **PIÈCE N°2 : NOTICE EXPLICATIVE**

➤ **PIÈCE N°3 : REGLEMENT MODIFIE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune De GESVRES LE CHAPITRE

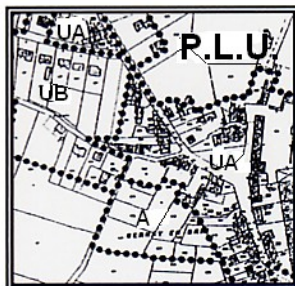
1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 21 septembre 2022

LE MAIRE
Laurent COURTIER

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°1

DELIBERATION
DU CONSEIL
MUNICIPAL

Commune de GESVRES LE CHAPITRE – PLU – APPROBATION DU 30 NOVEMBRE 2018
APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIEE DU 21 SEPTEMBRE 2022

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune De GESVRES LE CHAPITRE

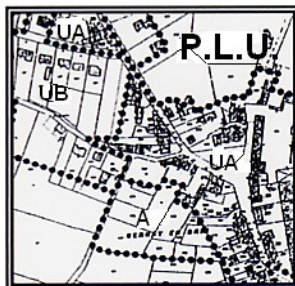
1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 21 septembre 2022

LE MAIRE
Laurent COURTIER

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°2

NOTICE
EXPLICATIVE

NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GESVRES LE CHAPITRE a été approuvé par délibération du 30 novembre 2018 ;

L'article L 153-41 stipule que le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'article L 153-45 du code de l'urbanisme stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée et notamment dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41.

Les modifications mineures nécessaires concernent les articles suivants du règlement du PLU (voir en couleur verte pièce n° 4 du présent dossier)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune De GESVRES LE CHAPITRE

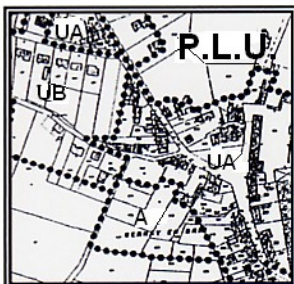
1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 21 septembre 2022

LE MAIRE
Laurent COURTIER

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°3

REGLEMENT
MODIFIE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations
Relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A

ANNEXE I – DEFINITIONS

Alignement
Emprise au sol
Espaces boisés classés
Limites séparatives
Surface de plancher
Voies privées
Annexes

ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151.8 à L 151.42 et R 151.9 à R 151.50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GESVRES LE CHAPITRE (77).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

- 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.20 à R.111.27 du code de l'urbanisme ;
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment l'article L151.41 du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;

Les zones agricoles, où s'appliquent les dispositions du titre III, est :

- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre I- Dispositions propres à la zone UA

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

Cette zone est située dans la zone de bruit D (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007.

Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit D, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.

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

- Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit D, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Voir prescriptions et délimitations des orientations d'aménagement et de programmation 1,2 et 3 de la pièce 3,2 et les délimitations également sur le document graphique 5.2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

Secteur UAa (LE BOURG)

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Secteur UAb (FESCHEUX)

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Toutes les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

1/ La construction principale doit être implantée dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (ou de la voie de desserte).

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

2/ Au-delà de la bande de 20 mètres les constructions sont interdites, à l'exception de la réhabilitation d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, et des extensions modérées (25 % de la surface de plancher maximum des constructions existantes).

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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit en recul des limites séparatives latérales, soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.
- et en *recul* des limites séparatives de fond de parcelle.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

En dehors ou dans la bande des 20 mètres les annexes isolées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou entre 1 et 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

Une distance de 2 mètres minimum par rapport à la construction principale est imposée dans le cas d'une annexe isolée.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse surélevée de moins de 0,60 m, ne peut excéder 30%.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel. Le nombre maximum de niveaux sera R + 1 + Combles aménagées ou aménageables.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.60 mètre du terrain naturel.

Les sous-sols sont autorisés s'ils sont enterrés entièrement ou s'ils sont enterrés au 2/3 minimum ; cependant, toute garantie devra être prise par les pétitionnaires pour assurer leur étanchéité face aux risques d'infiltration et de remontée d'eau (système de clapet anti-retour et tampons étanches).

Pour les annexes, il y a lieu de distinguer Annexe isolée et Annexe accolée.

Sont considérés comme des annexes : Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondant pas à des bâtiments à « usage d'habitation » s'ils sont de dimensions raisonnables.

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale.

Les annexes isolées ne pourront excéder une hauteur totale de 3,50 mètres mesurés depuis le sol naturel lorsqu'il s'agit d'un toit uni pente et à une hauteur maximale de 5 mètres quand celles-ci sont recouvertes d'un toit à 2 pans compris entre 35° et 45 ° .

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles et les extensions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

Toitures

Les toitures des constructions *principales à l'exception des « marquises ou des avancées de faibles dimensions »* doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

En architecture et en construction, une marquise est un auvent généralement vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre et qui sert d'abri.

Par ailleurs les toitures terrasses sont interdites.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré.

Les panneaux solaires doivent être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture, de respecter obligatoirement la pente du toit, de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade, de mettre en place des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli. Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition, grattée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- *par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,*
- d'éléments en bois, PVC ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

Dispositions diverses L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de préalable.

Par ailleurs, en cas de changement d'affectation, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UA.12.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation, Il doit être créé une place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme 1 place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Un minimum d'emprise au sol de 40 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 40 %).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

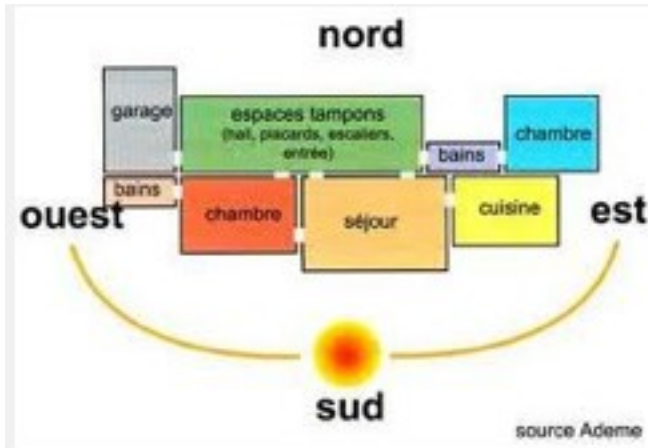
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE UA.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes. En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A

Titre III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est située dans la zone de bruit D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit D, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas règlementées à l'article A.2 sont interdites.

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

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux dont la présence sur place est nécessaire à l'activité agricole et à proximité des bâtiments d'exploitation existants (rayon maximum de 150 mètres).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Voir prescriptions et délimitations des orientations d'aménagement et de programmation 1,2 et 3 de la pièce 3,2 et les délimitations également sur le document graphique 5.2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles et les bâtiments agricoles peuvent s'implanter sur l'alignement ou en retrait de l'alignement avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE NC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives de propriété. En cas de retrait, la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage. Cette hauteur est portée à 14 m pour les hangars agricoles

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES HABITATION D'EXPLOITATION

Les constructions nouvelles et les extensions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

Toitures

Les toitures des constructions *principales à l'exception des « marquises ou des avancées de faibles dimensions »* doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

En architecture et en construction, une marquise est un auvent généralement vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre et qui sert d'abri.

Par ailleurs les toitures terrasses sont interdites.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré.

Les panneaux solaires doivent être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture, de respecter obligatoirement la pente du toit, de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade, de mettre en place des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli. Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition, grattée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :
dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
carreaux à dominante verticale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- *par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,*
- d'éléments en bois, PVC ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

Dispositions diverses L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AUTRES BATIMENTS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- d'éléments en bois, PVC ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

Dispositions diverses Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat : il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Les nouveaux bâtiments à usage agricole devront être accompagnés de plantations sur leur pourtour pour une meilleure intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

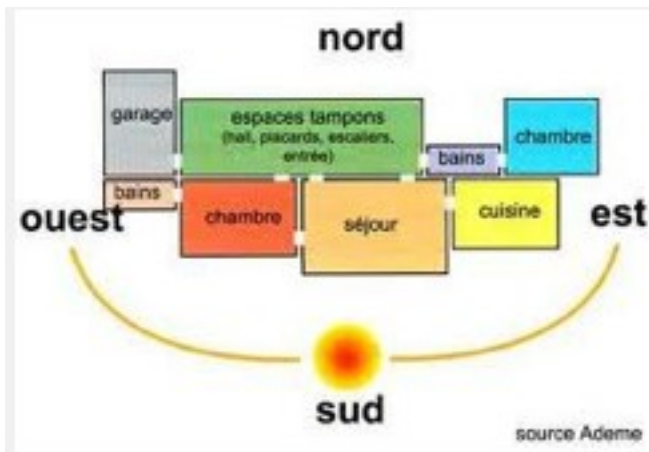
ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE A.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction à usage d'habitation devra être conforme aux normes en vigueur. Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions à usage d'habitation de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE A.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes. En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. 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 constructions, 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.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

EMPRISE AU SOL (article R 420-1 du code de l'urbanisme)

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 de plancher hors œuvre (balcons compris) du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre 1 du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

VOIES PRIVEES

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.

ANNEXES (ACCOLÉES OU ISOLÉES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

**ANNEXE IV - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU :

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. 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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux..

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentale.