

Département du Loiret
Commune de Germigny-des-Prés

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Règlement d'urbanisme **1 – Pièce écrite**

Plan Local d'Urbanisme :	
Approbation :	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2019
Modification :	
Révision :	
Mise à jour :	Par arrêté en date du 25 novembre 2019

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	5
II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	18
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	26
CHAPITRE II - ZONE U.....	28
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	32
CHAPITRE III - ZONE 1AU.....	34
CHAPITRE IV - ZONE 2AU.....	36
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	38
CHAPITRE V - ZONE A.....	40
CHAPITRE VI - ZONE N.....	44
VI - ANNEXES	48

I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R111-4, R111-26 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R111-27 relatif à l'aspect des constructions, du même code.
- Les dispositions des articles L111-13, L111-11, L 421-4 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites et du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au *patrimoine*.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans / Val Amont, approuvé le 20 janvier 2015, en particulier, s'applique sur l'ensemble du territoire.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée en application des articles L.152-3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

ARTICLE 5 : EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.
- sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Cependant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des travaux limités exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent être toutefois autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 6 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité)...
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 7 : INFORMATIONS DES GESTIONNAIRES DES RESEAUX HERTZIENS

Plusieurs opérateurs exploitent chacun une liaison hertzienne traversant le territoire communal. Dans le cadre de leur exploitation, bien que ces liaisons ne fassent pas l'objet de servitudes officielles, les gestionnaires souhaitent être informés des projets de constructions situés dans la zone de dégagement de ces faisceaux (voir tracé ci-dessous). En cas de nouveau projet de constructions de plus de 10 mètres de haut sur les secteurs décrits ci-dessus, consulter l'opérateur Orange : consultations.faisceaux-hertziens@orange.com

ARTICLE 8 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

ARTICLE 9 : PERMIS DE DEMOLIR

Dans le site classé (section cadastrale ZE), quelles que soient les dispositions du document d'urbanisme, tout aménagement ou construction est soumis, suivant son importance, à autorisation spéciale ministérielle ou préfectorale.

ARTICLE 10 : PERMIS DE DEMOLIR (Article R.421-28 du code de l'urbanisme)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 (...).

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée si l'ensemble des conditions est réuni :

- que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié,
- que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain,
- sans changement d'affectation ou pour affectation autorisée dans la zone concernée par le projet,
- dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant ou en appliquant les possibilités d'extension définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- soit d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- soit s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;

- soit s'ils sont nécessaires au confortement d'un étang existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit dans le cas de fouilles archéologiques ;
- soit de restauration du milieu naturel.

ARTICLE 13 - CLOTURE

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Une délibération en date du 30 juin 2017 a été prise pour imposer la déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 14 - LE REGLEMENT GRAPHIQUE FAIT APPARAÎTRE :

• LES DIFFÉRENTES ZONES :

❖ LES ZONES URBAINES

Zone urbaine U comprenant les secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation. Les équipements existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend un secteur de jardins **Uj**.

❖ LES ZONES A URBANISER

- **Zone à urbaniser 1AU** où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans toute la zone. L'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des réseaux suivant les conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement.
- **Zone à urbaniser 2AU** où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans toute la zone. Elle nécessite une modification ou une révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

❖ LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

- **La zone A** recouvre les terres, les activités et installations agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.
- **La zone N** couvre les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.
 - **Secteur NL** à vocation d'équipements publics et de loisirs.

• LES ÉLÉMENTS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue, peuvent être autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée par leur nature, situation ou dimension.

• **LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs...) et des monuments ou bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Eléments naturels

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies et les murs, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Lorsque l'état sanitaire d'un élément végétal ou l'état dégradé d'un élément bâti le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

Eléments bâtis

Leur démolition est interdite (sauf problème de salubrité publique) mais des travaux divers (agrandissement, nouveaux percements, etc.) sont autorisés sous réserve du maintien d'une cohérence de volume et du respect du style architectural et de s'insérer harmonieusement avec les éléments bâtis existants environnants.

Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales en termes de gabarits, d'implantation et d'aspect général des constructions ou de préservation de détails tels que les modénatures ou ornements architecturaux caractéristiques. Des transformations de percements (transformation d'une fenêtre en porte...) ou des nouveaux percements (fenêtre de toit...) sont autorisées à condition de respecter les formes et matériaux des autres percements, en fonction de la visibilité depuis le domaine public. Les extensions peuvent présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.

N°	Photo	Type	Parcelle	Lieu-dit	Intérêt	Modalité de gestion
01		Moulin	ZA 46	Le Foulon	Bâti traditionnel appartenant au patrimoine pittoresque	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor

02		Pont		Ch. de Bonneau	Petit patrimoine ancien pittoresque	Conserver les caractéristiques : matériaux, forme
03		Croix		Bourg Ch. du Moulin	Petit patrimoine ancien pittoresque	Conserver les caractéristiques : matériaux, forme
04		Croix		Bourg Rte de St Martin	Petit patrimoine ancien pittoresque	Conserver les caractéristiques : matériaux, forme
05		Ferme à cour carrée	ZB 232, 235	Les Thoreaux	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
06		Croix		Les Thoreaux	Petit patrimoine ancien pittoresque	Conserver les caractéristiques : matériaux, forme
07		Ferme à cour carrée	ZB 146	Bussy	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
08		Ferme à cour carrée	ZD 130	Bussy	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
09		Ferme à cour carrée	ZD 170	La Prieurée	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
10		Ferme à cour carrée	ZC 154, 155	La Grapinière	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
11		Chênes	ZC 28	La Noue	Patrimoine naturel de la commune. Élément végétal repère dans le paysage ouvert de la plaine agricole	Conserver tant que bon état sanitaire
12		Chênes	ZC 27	La Noue	Patrimoine naturel de la commune. Élément végétal repère dans le paysage ouvert de la plaine agricole	Conserver tant que bon état sanitaire
13		Saules	ZC 29	La Noue	Patrimoine naturel de la commune. Élément végétal repère dans le paysage ouvert de la plaine agricole	Conserver tant que bon état sanitaire

14		Pont		Les Casseaux	Petit patrimoine ancien pittoresque	Conserver les caractéristiques : matériaux, forme
15		Croix		Les Casseaux	Petit patrimoine ancien pittoresque	Conserver les caractéristiques : matériaux, forme
16		Ferme à cour carrée	AB 59	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
17		Ferme à cour carrée	AI 139	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
18		Ferme à cour carrée	AI 137	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
19		Ferme à cour carrée	AI 182	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
20		Croix		Le Mesnil	Petit patrimoine ancien pittoresque	Conserver les caractéristiques : matériaux, forme
21		Ferme à cour carrée	AI 189	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
22		Ferme à cour carrée	AI 81	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
23		Ferme à cour carrée	AI 79	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
24		Ferme à cour carrée	AI 167	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
25		Ferme à cour carrée	AI 73	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor

26		Ferme à cour carrée	AI 171	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
27		Ferme à cour carrée	AI 37	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
28		Ferme à cour carrée	AI 38	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
29		Croix		Le Mesnil	Elément du patrimoine traditionnel de la commune	Préserver
30		Ferme à cour carrée	ZL 62	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
31		Ferme à cour carrée	ZL 31	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
32		Ferme à cour carrée	ZL 80	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
33		Ferme à cour carrée	ZI 58	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
34		Ferme à cour carrée	ZH 88	Le Mesnil	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
35		Mare et végétation	ZI 24	Le Mesnil	Mare entourée d'une végétation hydrophile. Élément végétal repère dans le paysage ouvert de la plaine agricole	Conserver tant que bon état sanitaire
36		Moulin	ZH 176, 177	Moulin des Ruets	Bâti traditionnel appartenant au patrimoine pittoresque	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
37		Pont		Poreuse	Petit patrimoine ancien pittoresque	Conserver les caractéristiques : matériaux, forme

38		Ferme à cour carrée	ZE 42	Guinand	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
39		Cèdres	ZE 45, 46	Le Marais	Patrimoine naturel de la commune	Conserver tant que bon état sanitaire
40		Ferme à cour carrée	ZD 127, 128	Pont Chalumeau	Ferme traditionnelle dont les bâtiments sont ordonnancés en carré autour d'une cour commune.	Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles : gabarit, ordonnancement, matériaux, éléments de décor
41		Mur	Zi 84	Le Mesnil	Mur de qualité fermant la cour carrée	Préserver le mur en l'état. En cas de réfection, ne pas arraser le mur (sinon, reconstruction impossible)
42		Mur	AC 53, 56	Presbytère	Mur de qualité fermant la cour carrée	Préserver le mur en l'état. En cas de réfection, ne pas arraser le mur (sinon, reconstruction impossible)
43		Mur	AC 56	Presbytère	Mur de qualité fermant la cour carrée	Préserver le mur en l'état. En cas de réfection, ne pas arraser le mur (sinon, reconstruction impossible)
44		Murs	AC 58, 60	Venelle de l'Eglise	Mur de qualité fermant la cour carrée	Préserver le mur en l'état. En cas de réfection, ne pas arraser le mur (sinon, reconstruction impossible)
45		Alignement de tilleuls		Place de la Mairie	Patrimoine naturel de la commune. Mise en valeur de la Place aux abords de l'église.	Conserver tant que bon état sanitaire, replanter si nécessaire.
46 à 67		Haies, bosquets, arbres isolés		Ensemble du territoire	Patrimoine naturel de la commune. Vestige du secteur bocager de la commune autour de la Bonnée et des prairies inondables	Conserver tant que bon état sanitaire.

• LES CHEMINS A CONSERVER

Les chemins à conserver sont repérés au plan de zonage, conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.
Les chemins concernés sont :

1	Rue Creuse (prolongement rue Creuse jusqu'à la levée)
2	Chemin des Varannes (de la route des Varannes au chemin de Caillou)
3	Chemin du Caillou (du chemin des Varannes ou à la route de Marois)
4	Chemin de Guinand (de la route de Guinand à la levée)
5	Chemin du Pont Chalumeau (de La Prieurée à Pont Chalumeau)
6	Chemin de Beau Fossé (de la route Poreuse à la route de la Prieurée)
7	Chemin des Ruets (de la rue des Ruets à la route de Saint-Benoit)

8	Chemin des Manteaux (de la route de Saint-Benoit à la route de la Prieurée)
9	Chemin des Coutures (du chemin d'exploitation des Coutures à la route de la Prieurée)
10	Venelle de l'Eglise
11	Chemin d'exploitation des Coutures (de la Route de St Martin à la rue des Thoreaux)
12	Chemin du Grand Clair
13	Chemin de la Langon (de la route du Mesnil au chemin de Bonneau)
14	Chemin des Beaux Caquets (de la route du Bussy à la route de Cornin)

• LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L.151-41 du code de l'Urbanisme) figurent sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites à l'exception d'une construction à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti peut exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

N°	Parcelle	Localisation	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	AC 27 à 31	Chemin du cimetière	Elargissement du parking	Commune	300 m2
2	ZB 174, 192, 215, 214	Chemin des Coutures	Agrandissement du parking	Commune	2 070 m2
3	AC 124	Route de Châteauneuf	Elargissement de l'accès	Commune	460 m2
4	AC 116, 117, 121	Route de Saint-Benoit	Equipement public	Commune	840 m2
5	AI 58	Chemin du Mesnil	Création d'un espace public	Commune	738 m2

• LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

N°	Photo	Localisation	Parcelle
a		La Grapinière	ZC 148
b		La Grapinière	ZC 155
c		La Grapinière	ZC 154
d		La Prieurée	ZD 104, 105
e		La Prieurée	ZD 116, 180

N°	Photo	Localisation	Parcelle
h		Le Mesnil	ZI 23
i		La Motte	ZH 29
j		La Motte	ZH 29
k		La Motte	ZH 67
l		La Malchaussée	ZH 39

f		Le Mesnil	ZI 39
g		Le Mesnil	ZI 39

m		Guinand	ZE 41
n		Guinand	ZE 2

II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

I - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RAPPEL

R 111-27 du code de l'urbanisme : « 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 extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'oratoire est classé à l'inventaire des monuments historiques depuis 1840 et génère un périmètre de protection autour du bâtiment (servitude AC1). Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine. Un projet de création de périmètre délimité des abords de l'église de Germigny-des-Prés a été proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. Il doit faire l'objet d'un avis du conseil municipal de Germigny-des-Prés conjointement à l'arrêt du projet de PU et, en cas d'avis favorable, sera soumis à enquête publique conjointement au PLU.

Des prescriptions particulières sont prévues à l'intérieur de ce périmètre dans cet article.

Les constructions repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières dans cet article.

Le conseil municipal a pris une délibération le 30 juin 2017 pour imposer la déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur l'ensemble du territoire communal.

I – GENERALITES

- a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- c - Les sous-sols sont interdits du fait du PPRI.
- d - Des dispositions différentes des règles énoncées ci-après sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

II - IMPLANTATION – VOLUMETRIE

- a - Les volumes des constructions doivent s'accorder avec les volumes environnants et s'inscrire dans le mouvement général des constructions.
- b - Les constructions doivent présenter un volume simple, plus long que large dans des proportions de 1 X 1,5 minimum à 1 X 2 maximum.

III - TOITURES

1 – Matériaux

- a - Les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et de formes identiques.
- b - L'imitation de matériaux naturels est interdite : fausses ardoises, fausses tuiles....

- c - A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être :
 - En petites tuiles plates à recouvrement d'une taille minimale de 20/m2, nuance vieille tuile
 - En ardoise à bord épaufré.
- d - Les toitures en tuile à emboitement de 13 à 14 unités sont aussi autorisées :
 - Sur les annexes à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques,
 - Sur toutes les constructions hors périmètre de protection des monuments historiques.
- e - Sont interdits : les plaques métalliques galvanisées, les plaques en matériaux de synthèse, fibrociment ou assimilées.
- f - Le bac-acier de teinte gris moyen à gris foncé et le zinc sont autorisés sur les bâtiments publics, les bâtiments d'activités ou les annexes.
- g - Les toitures des vérandas peuvent présenter des matériaux différents selon leur visibilité depuis la voie publique.

2 – Pentes de toit

- a - Les toitures doivent avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45° sur les bâtiments repérés comme éléments du paysage à préserver et à l'intérieur du périmètre délimité des abords et 35 à 45° sur le reste du territoire communal.
- b - Les toitures en bac acier et zinc pourront avoir une ou deux pentes inférieures.
- c - Les abris de jardin peuvent avoir une pente différente selon l'impact depuis la voie publique.
- d - Pour l'extension d'une construction principale accolée, on doit reprendre la même pente que la construction d'origine.
- e - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossées à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- f - Les toitures-terrasses sont autorisées si elles représentent moins de 30% des toitures de l'ensemble des constructions.

2 – Ouverture et autres éléments

- a - Sur les bâtiments repérés comme éléments du paysage à préserver et à l'intérieur du périmètre délimité des abords, seules les lucarnes à deux pans sont autorisées, en bâtière ou pendantes. Les châssis de toiture sont autorisés s'ils sont d'une taille maximale de 80/100 cm et intégrés dans l'épaisseur du toit, sans store ni volet extérieur et alignés ou ordonnancés par rapport aux autres ouvertures. Des châssis de type verrière d'une taille maximale de 100/130 cm peuvent être autorisés au cas par cas.
- b - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les annexes. Ils peuvent être autorisés sur les constructions principales suivant l'impact depuis la voie publique. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur du toit et de couleur proche de celle de la toiture.
- c - Lors des réfections de toitures, ajout d'isolation par le toit, etc., les corniches doivent être conservées et remises en état si nécessaire.

IV - FAÇADES

1 – Aspect

- a - Sur les bâtiments repérés comme éléments du paysage à préserver et à l'intérieur du périmètre délimité des abords, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant en façade (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Les façades en maçonnerie de moellons de pierre et d'agglomérés en ciment doivent être enduites.
- c - Les enduits seront réalisés à fleur de parement, sans effet de bourrelets ou de creux par rapport aux pierres appareillées.
- d - Les maçonneries enduites peuvent recevoir un badigeon de chaux.

- e - Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur.
- f - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux...). Ils seront dans les tons beige sable à beige ocré. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- g - Les bardages bois doivent être peints, laissés bruts, traités aux sels métalliques ou à l'huile de lin. La peinture peut être autorisée si sa couleur se rapproche du ton des enduit locaux : ton beige sable à beige ocré.

2 – Percements

- a - Les fenêtres seront de proportions verticales selon une proportion de 1 X 1,4.
- b - Les menuiseries seront peintes dans une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (sang de bœuf...). Les couleurs primaires et leurs déclinaisons sont interdites.
- c - Les volets roulants sont autorisés sur les constructions récentes (après 1945) si le coffre n'est ni apparent ni saillant.

➤ **Réhabilitation, extension des constructions anciennes (avant 1945)**

- a - La forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les menuiseries anciennes peuvent être conservées (volets, portes de granges...).
- b - Les nouveaux percements doivent être traités à l'identique des percements anciens en respectant le rythme des ouvertures, leur alignement vertical ou horizontal par rapport aux appuis et aux linteaux, la symétrie de la façade.
- c - Les volets roulants sont interdits sur les constructions anciennes et leurs extensions, à moins que ces extensions soient de caractère résolument moderne. Quand ils sont autorisés, leur coffre ne doit être ni apparent ni saillant.

V – CLOTURES

Une délibération en date du 30 juin 2017 a été prise pour imposer la déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur l'ensemble du territoire communal.

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - Sont autorisés en clôture :
 - Les murets de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...)
 - Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie (grillage...).
- c - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m et suivre le terrain naturel (pas de panneaux rigides).
- d - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit (parpaings...).
- e - L'imitation de matériaux naturels est interdite : pierres reconstituées, faux bois, fausses briques....
- f - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et obligatoirement agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- g - Les murs ou murets doivent être traités comme la façade de la construction principale.
- h - A l'exception des murs, les panneaux pleins (toile, plastique, bois...) sont interdits quand ils sont visibles de l'espace public.
- i - La couleur blanche, les tons trop clairs ou les couleurs vives sont interdits pour les enduits et les peintures.
- j - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

ARTICLE 2 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

ARTICLE 3 – STATIONNEMENT

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

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 5 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau et compteur volumétrique situé en limite de propriété hors domaine public.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Un dispositif anti-retour d'eau doit être prévu.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé. Toute demande de rejet des eaux après traitement vers un exutoire du domaine public peut être acceptée exceptionnellement dès lors que le terrain est imperméable et après validation de l'installation par le SPANC.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

La zone urbaine comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sur le bourg et le Mesnil.

Elle comprend un secteur de jardins Uj.

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans / Val Amont en vigueur s'applique sur la zone U.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les constructions, installations et aménagements destinées à de nouvelles exploitations agricoles ;
- d - Les constructions, installations et aménagements à usage forestier ;
- e - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles (sauf changement de destination) ;
- f - Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- g - Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés aux commerces et services pour une autre destination.

ARTICLE U 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

- **Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :**
 - a - L'extension des constructions, installations et aménagements agricoles existants ;
 - b - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone, de faire moins de 200 m² et de s'intégrer à l'environnement ;
 - c - Les constructions à vocation artisanales, commerciales, de services, de bureaux et d'industrie à condition de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.
- **Dans le secteur Uj, seules sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :**
 - d - Les annexes inférieures à 25 m² ou 100 m² pour une piscine (margelles incluses), sous réserve de respecter le caractère de jardin.
 - e - En l'absence de construction principale, un abri de jardin inférieure à 25 m² est autorisé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U 3 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

- b - La façade principale d'au moins une construction doit s'implanter entre 0 et 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques, sauf indications particulières aux orientations d'aménagement et de programmation.
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - o Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o En cas de situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Si une construction voisine est implantée en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o Pour les annexes de faible importance de moins de 20 m² et de moins de 3 mètres de haut au faitage.
- d - Sur les secteurs comportant une limite d'implantation (fixée à une distance de 40 m de la voie publique), les constructions principales doivent s'implanter entre la voie publique et la limite maximale d'implantation. Les annexes peuvent s'implanter sur l'ensemble de la partie constructible, y compris au-delà de la limite d'implantation.

ARTICLE U 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s'implanter sur limites ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - o Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante implantée suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o Pour les annexes de faible importance de moins de 20 m² et de moins de 3 mètres de haut au faitage.

ARTICLE U 5 : IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- a - Les bâtiments ou parties de bâtiments seront implantés de manière perpendiculaire ou parallèle les uns par rapport aux autres.

ARTICLE U 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 5,30 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o La mise en sécurité d'une construction (création d'un niveau au-dessus des plus hautes eaux connues...)
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE U 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val d'Orléans / Val Amont en vigueur.

ARTICLE U 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE U 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE U 10 – STATIONNEMENT

Voir dispositions communes à toutes les zones.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE U 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

Voir dispositions communes à toutes les zones.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Extrait du rapport de présentation :

Zone à urbaniser à vocation d'habitat correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ou les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans / Val Amont en vigueur s'applique sur la zone 1AU.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et installations à destination de :

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les constructions, installations et aménagements à usage agricole ;
- d - Les constructions, installations et aménagements à usage forestier ;
- e - Les constructions, installations et aménagements à usage industriel ;
- f - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles (sauf changement de destination) ;
- g - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans / Val Amont en vigueur s'applique sur la zone U.

ARTICLE 1AU 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

L'ensemble des constructions, installations et aménagements sont autorisées sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- Être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone en termes de desserte et de réseaux,
- Ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles, non desservis.

ARTICLE 1AU 3 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.
- b - La façade principale d'au moins une construction doit s'implanter entre 0 et 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques, sauf indications particulières aux orientations d'aménagement et de programmation.
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - o Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o En cas de situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Si une construction voisine est implantée en retrait, en reprenant le même retrait.

- Pour les annexes de faible importance de moins de 20 m² et de moins de 3 mètres de haut au faitage.

ARTICLE 1AU 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s'implanter sur limites ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante implantée suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - Pour les annexes de faible importance de moins de 20 m² et de moins de 3 mètres de haut au faitage.

ARTICLE 1AU 5 : IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- a - Les bâtiments ou parties de bâtiments seront implantés de manière perpendiculaire ou parallèle les uns par rapport aux autres.

ARTICLE 1AU 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 5,30 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - La mise en sécurité d'une construction (création d'un niveau au-dessus des plus hautes eaux connues...)
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE 1AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val d'Orléans / Val Amont en vigueur.

ARTICLE 1AU 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU 10 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes à toutes les zones.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Extrait du rapport de présentation :

Zones à urbaniser correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans / Val Amont en vigueur s'applique sur la zone 2AU.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Est interdite toute construction autre que les constructions et installations nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val d'Orléans / Val Amont en vigueur.

ARTICLE 2AU 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

ARTICLE 2AU 10 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

Voir dispositions communes à toutes les zones.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE IV - ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La zone agricole A comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans / Val Amont en vigueur s'applique sur la zone A.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent financièrement et techniquement pas être implantées en dehors de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- c - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation et de transformation de la production par exemple).
- d - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation.
- e - Le changement de destination d'un hébergement ou d'une activité à condition de réduire la vulnérabilité (transformation d'un hébergement permanent en hébergement non permanent ou en activité, d'une activité en une autre activité).
- f - Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan peut être autorisé pour une vocation d'hébergement touristique non permanent, sous réserve des dispositions du PPRI.
- g - Les abris ouverts pour trois chevaux au maximum à condition que la surface n'excède pas 12 m².
- h - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme et leurs annexes suivant les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 20 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 4,5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
 - o Condition d'emprise et de densité : l'extension des bâtiments d'habitation existants (annexes comprises) est limitée à 25 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PPRI Loire (20 janvier 2015).

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - Nécessité technique pour un bâtiment agricole.
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - En cas de situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.
 - Pour les annexes de faible importance de moins de 20 m² et de moins de 3 mètres de haut au faîtage.

ARTICLE A 4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s'implanter sur limites ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante implantée suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - Pour les annexes de faible importance de moins de 20 m² et de moins de 3 mètres de haut au faîtage.

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- a - Les bâtiments ou parties de bâtiments seront implantés de manière perpendiculaire ou parallèle les uns par rapport aux autres.

ARTICLE A 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage autre qu'agricole est fixée à 7 mètres au faîtage ou 5,30 mètres à l'acrotère.
- b - L'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 4,5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- c - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - L'aménagement, extension ou reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - La mise en sécurité d'une construction (création d'un niveau au-dessus des plus hautes eaux connues...)

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des bâtiments d'habitation existants (annexes comprises) est limitée à 25 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PPRI Loire (20 janvier 2015).

ARTICLE A 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A 10 – STATIONNEMENT

Voir dispositions communes à toutes les zones.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

- a - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation légalement autorisée qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- b - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II – Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Extrait du rapport de présentation :

La zone naturelle N comprend les secteurs de la commune protégés en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle N comprend un secteur NL de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'équipements publics, de loisirs et de tourisme au Grand Clair, au Bourg.

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans / Val Amont en vigueur s'applique sur la zone N.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article N 2.

ARTICLE N 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent financièrement et techniquement pas être implantées en dehors de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b - Le changement de destination d'un hébergement ou d'une activité à condition de réduire la vulnérabilité (transformation d'un hébergement permanent en hébergement non permanent ou en activité, d'une activité en une autre activité).
- c - Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan peut être autorisé pour une vocation d'hébergement touristique non permanent, sous réserve des dispositions du PPRI.
- d - En dehors des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés au plan de zonage, les abris ouverts pour trois chevaux au maximum à condition que la surface n'excède pas 12 m².
- e - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes suivant les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 20 m de la construction d'habitation.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 4,5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
 - o Condition d'emprise et de densité : l'extension des bâtiments d'habitation existants (annexes comprises) est limitée à 25 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PPRI Loire (20 janvier 2015).

2 – Dans le secteur NL, sont aussi autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de remplir les conditions énoncées :

- o Conditions de densité : se reporter au PPRI selon le niveau d'aléa.
- o Conditions d'implantation : se reporter à l'article N3.

- Conditions de hauteur : les constructions et installations ne peuvent excéder 7,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- a - L'aménagement de parcs, de jardins et abris légers.
- b - L'aménagement de terrains de sports ou de loisirs y compris les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement (vestiaires, sanitaires...).
- c - Les déblais et remblais nécessaires à ces aménagements, constructions et installations.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques.
- b - Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter librement dans le secteur NL.
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante en retrait, en reprenant le même retrait.
 - En cas de situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.
 - Pour les annexes de faible importance de moins de 20 m² et de moins de 3 mètres de haut au faitage.

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- a - Les bâtiments ou parties de bâtiments seront implantés de manière perpendiculaire ou parallèle les uns par rapport aux autres.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s'implanter sur limites ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante implantée suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - Pour les annexes de faible importance de moins de 20 m² et de moins de 3 mètres de haut au faitage.

ARTICLE N 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - L'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faitage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 4,5 mètres au faitage ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - la mise en sécurité d'une construction (création d'un niveau au-dessus des plus hautes eaux connues...)

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des bâtiments d'habitation existants (annexes comprises) est limitée à 25 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PPRi Loire (20 janvier 2015).

ARTICLE N 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE N 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE N 10 – STATIONNEMENT

Voir dispositions communes à toutes les zones.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE N 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

- a - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- b - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II – Assainissement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

VI - ANNEXES

Définitions du lexique national d'urbanisme

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.