

Département du Loiret

Ville de Sandillon

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Approuvé le :

« annexé à la délibération du
conseil municipal du
... /.../.....

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

Le Maire

Table des matières

Objet de la modification de la révision allégée	4
Justification du choix de la procédure	6
Textes régissant la procédure de révision allégée PLU	8
Déroulement de la procédure	13
Données de cadrage	15
Utilité du classement des parcelles ZD 0112, 0038, 0039, 0044, 0045, 0047 en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).....	30
Projet de modifications apportées au PLU	35

Objet de la modification de la révision allégée

Sandillon est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. La Ville a souhaité engager une procédure de révision allégée en application de l'article L153-21 et L153-34 et suivants, du code de l'urbanisme.

En date du 23 novembre 2021, Sandillon a pris une délibération afin de prescrire la révision allégée.

En date du 07 juillet 2022, la ville a délibéré pour définir les modalités de concertation suivantes :

- Publications d'articles relatifs à la révision allégée du PLU sur le site internet de la commune : <http://www.sandillon.fr/>
- Mise à disposition à l'accueil de la mairie d'un registre papier destiné à recueillir les observations du public aux heures et jours habituels d'ouverture.

Cette révision allégée porte sur la réalisation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) pour la création d'un parc animalier en zone Agricole. les parcelles concernées sont ZD 0112, 0038, 0039, 0044, 0045, 0047.

Cette révision allégée n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

- **mais elle a pour effet de réduire une zone agricole.**

Cette révision allégée nécessitera :

- de modifier le plan de zonage.
- d'adapter le règlement écrit.
- d'adapter le tableau de surfaces.

Justification du choix de la procédure

Les articles L153-34 à L153-60 du code de l'urbanisme prévoient, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, que le Plan Local d'Urbanisme puisse faire l'objet d'une procédure de révision allégée.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision allégée dans les cas suivants :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans (6 ans - article L.153-31 du code de l'urbanisme et article 199 de la loi Climat et Résilience).

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Le code de l'urbanisme ne précise pas quand ces formalités doivent être accomplies. Il est néanmoins nécessaire qu'elles soient effectuées avant l'ouverture de l'enquête publique, de façon que la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal et que l'examen conjoint des personnes publiques associées soient joints au dossier pour assurer une parfaite information de la population et du commissaire enquêteur.

Le dossier est transmis par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le Maire, au préfet et aux personnes publiques associées, pour la réunion d'examen conjoint avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du Maire.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le Président de l'établissement public ou par le Maire.

A l'issue de l'enquête publique, la révision allégée est approuvée par le conseil communautaire de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le conseil municipal.

La révision allégée envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Sandillon porte sur la création d'un STECAL en zone Agricole pour la création d'un projet de parc animalier.

Textes régissant la procédure de révision allégée PLU

Extraits du Code de l'Urbanisme :

1. Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

2. Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

1. Article L153-8

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

- 1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;
- 2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

2. Article L153-9

I.- L'établissement public de coopération intercommunale mentionné au 1° de l'article L. 153-8 peut achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou du transfert de cette compétence. Lorsque la procédure a été engagée par une commune, l'accord de celle-ci est requis. L'établissement public de coopération intercommunale se substitue de plein droit à la commune ou à l'ancien établissement public de coopération intercommunale dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création, de sa fusion, de la modification de son périmètre ou du transfert de la compétence.

II.- L'établissement public de coopération intercommunale mentionné au I de l'article L. 153-6 peut également délibérer pour étendre à la totalité de son territoire une procédure d'élaboration ou de révision, en application du 1° de l'article L. 153-31, d'un plan local d'urbanisme intercommunal engagée avant la date du transfert de cette compétence, de la modification de son périmètre ou de sa création, y compris lorsque celle-ci résulte d'une fusion. Cette possibilité est ouverte si le projet de plan local d'urbanisme intercommunal n'a pas été arrêté. Cette délibération précise, s'il y a lieu, les modifications apportées aux objectifs définis dans la délibération initiale et expose les modalités de concertation complémentaires prévues. Cette délibération est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables est organisé au sein du nouvel établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent, dans les conditions prévues à l'article L. 153-12, avant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme intercommunal étendu à l'ensemble de son territoire.

L'établissement public de coopération intercommunale peut, dans les mêmes conditions qu'au premier alinéa du présent II, fusionner deux ou plusieurs procédures d'élaboration ou de révision de plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu préexistants continuent le cas échéant à bénéficier des reports de délais mentionnés aux articles L. 174-5 et L. 175-1 jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2019.

1. Article L153-11

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

1. Article L103-2

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Article R151-5

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

2. Article L153-14

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme.

1. Article L103-6

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

1. Article R153-3

La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6. Elle est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie.

1. Article L153-16

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

- 1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;
- 2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- 4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales.

2. Article L153-16-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lorsque le représentant de l'Etat est consulté dans les conditions prévues à l'article L. 153-16, son avis comprend une prise de position formelle en ce qui concerne :

- 1° La sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4, au regard des données mises à disposition par l'Etat en application de l'article L. 132-2 et, le cas échéant, de la note d'enjeux prévue à l'article L. 132-4-1 ;

2° La cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

3. Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

4. Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R-151-3 du code de l'urbanisme.

Déroulement de la procédure



Engagement de la procédure à l'initiative du maire et définition des modalités de concertation : délibérations du conseil municipal

Constitution du dossier avec évaluation environnementale de révision allégée et réalisation de l'évaluation environnementale

Notification aux PPA (1 mois avant l'examen conjoint)

Saisine de la CDPENAF

Transmission à l'autorité environnementale

Arrêt du projet : tire le bilan de la concertation avec le public

Examen conjoint des PPA mené par le Maire

Saisine du tribunal administratif pour nomination du commissaire enquêteur

Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Enquête publique comprenant le PV de l'examen conjoint, les éventuels avis des PPA, celui de la CDPENAF et l'avis de l'autorité environnementale

Modifications éventuelles pour tenir compte des différents avis et résultats de l'enquête publique

Délibération du conseil municipal approuvant la révision allégée

Transmission de la délibération au préfet, contrôle de légalité : opposabilité immédiate (*mesures de publicité effectuées*)

Données de cadrage

a. Localisation

Le site du projet se trouve au nord-est du centre-ville de Sandillon, au lieu-dit Maison Rouge / Terres de Champmarcou.

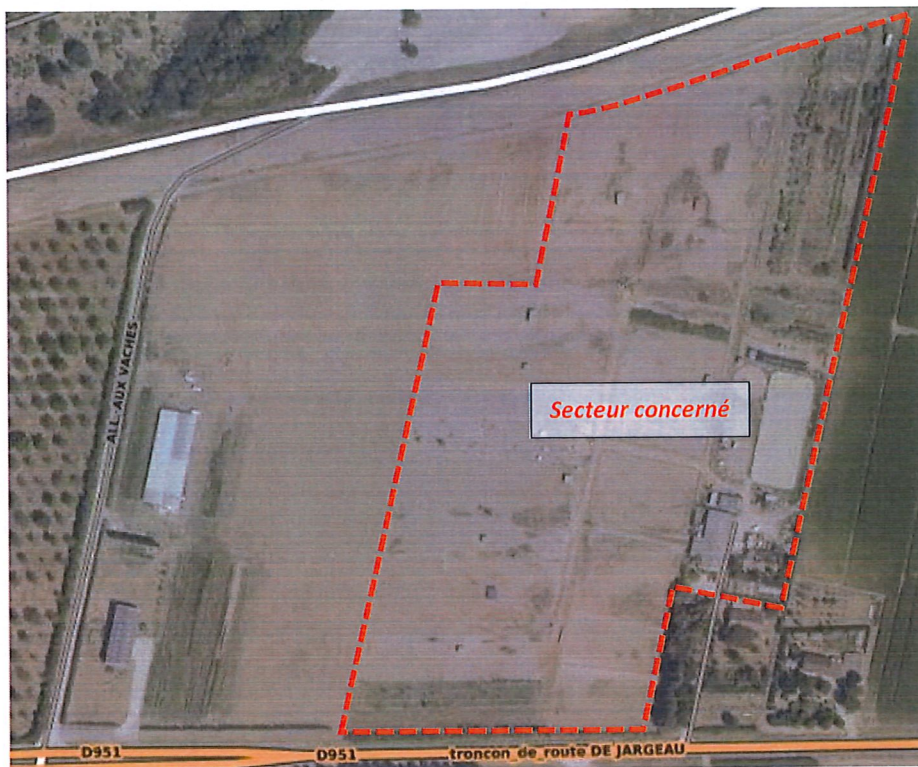
Il est bordé :

- Au nord par la levée de la Loire.
- Au sud, par la D951

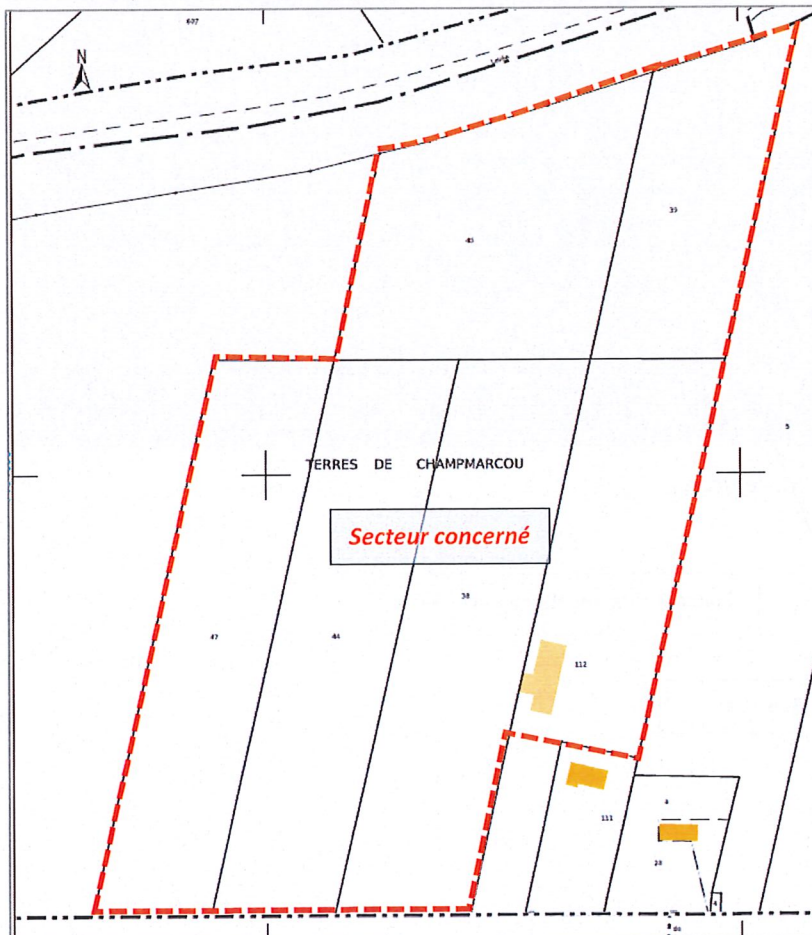


Source Géoportail 2022

Localisation du secteur concerné par le projet



Source Géoportail - échelle 1/3384



Source : cadastre.gouv

Les terrains sont voisins de la zone d'activités « Le Bois Vert » située le long de la route de Jargeau, au nord-est du centre-ville, ainsi que d'exploitations agricoles et de la Loire sur la partie nord.

Le site est actuellement occupé par des animaux ; anciennement terrains horticoles, ils ne sont plus exploités. Les anciens exploitants ont cédé leurs terres au sein de la famille pour le projet à venir.

Les maisons d'habitation limitrophes sont celles des anciens exploitants agricoles et d'un tiers.



Source : google - Site concerné par le projet

Zone d'activités « Le Bois Vert »

Zones A et terres agricoles cultivées

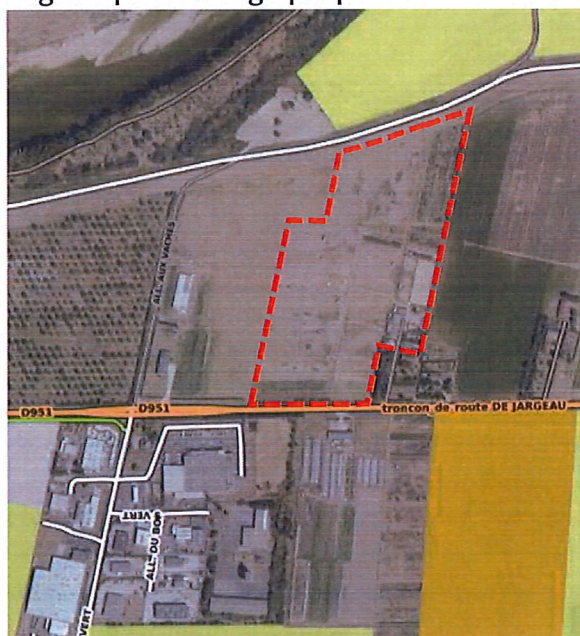
b. Desserte viaire du secteur

Le site est accessible depuis la D951 Route de Jargeau, qui joint un chemin privé. A proximité se trouve l'allée aux Vaches qui se connecte avec la Levée de la Loire.



c. Activité agricole

Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2020



Le secteur n'est pas exploité et non inscrit au RGP 2020 (registre parcellaire graphique). Le secteur n'est pas concerné par un AOC et un AOC viticole.

Source : Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation

d. Le Plan Local d'Urbanisme applicable

Le PLU de la commune de Sandillon a été approuvé le 12 décembre 2017.

1. Règlement écrit et graphique

Les parcelles sont classées en zone A et Ap.

La zone Agricole

Caractère de la zone : « Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinées à l'exploitation agricole ou non.

Elle comporte :

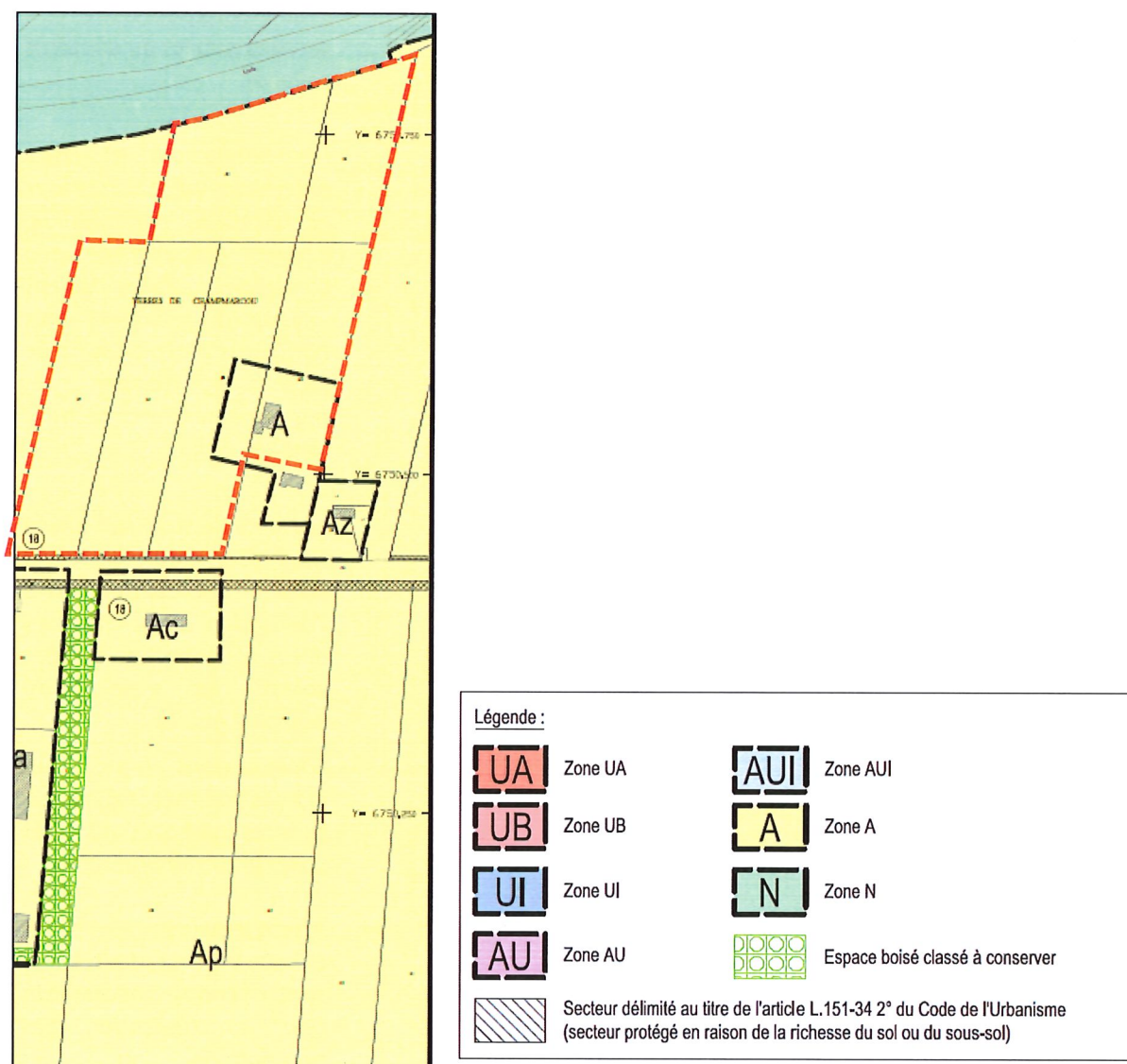
- o Un secteur Ap correspondant aux espaces de corridors écologiques en milieu agricole et/ou accueillant un milieu humide et/ou établi pour des raisons paysagères (notamment dans le cadre de la protection du paysage ligérien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO). »

L'article 1 (Section 1 – destinations des constructions, usages des sols et nature des activités), précise pour les constructions interdites :

	Constructions interdites	Construction autorisées	Constructions soumises à condition
Zone A	- Tout ce qui n'est pas autorisé et soumis à condition est interdit	- Constructions et installations annexes et extension nécessaires à l'exploitation agricole	<p>Conditions - Sont admis sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - Des dispositions du PPRI Val d'Orléans, - Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise. - Affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des

			<p>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci. - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
Secteur Ap	Toute construction et installation	/	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise. - Affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Actuellement, la zone Agricole et le secteur Ap ne permettent pas la réalisation du parc animalier. La création du STECAL devra permettre la réalisation d'abris en bois pour animaux et de constructions modulaires sans fondation.



Source : extrait du zonage du PLU approuvé Sandillon

Le PLU actuel ne permet pas la réalisation du projet de parc animalier en zone Agricole. Par conséquent, cela nécessite de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le secteur concerné (en pointillé rouge ci-dessus).

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles ne sont pas concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3. Espace Boisé Classé

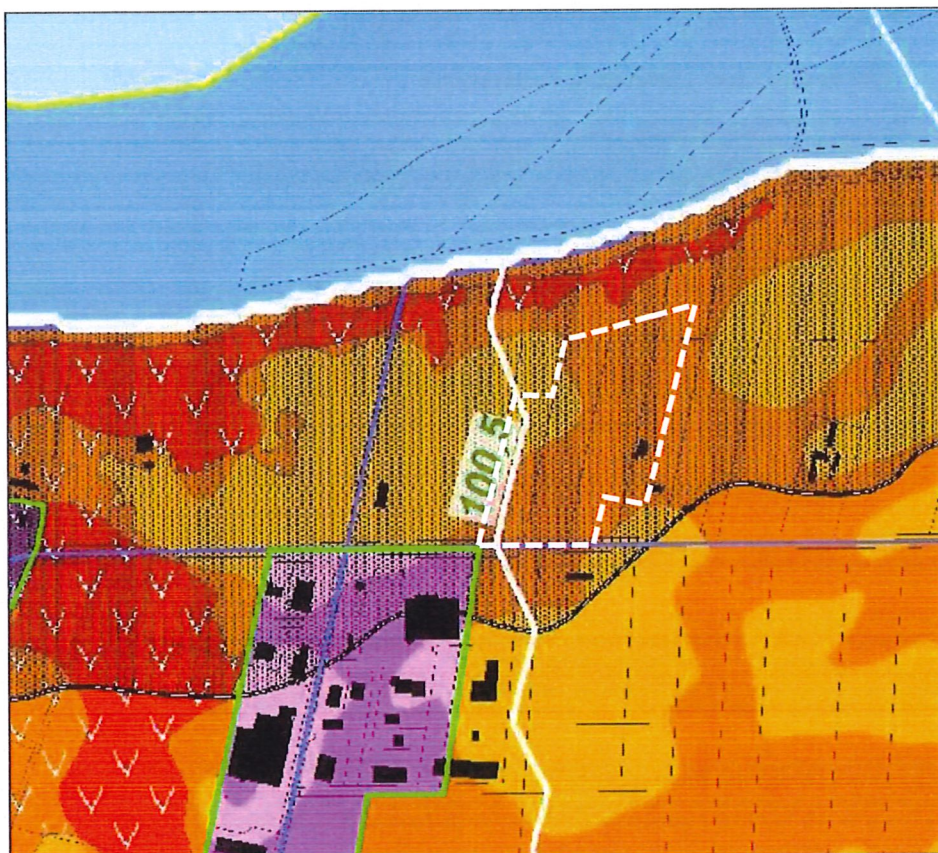
Les parcelles ne sont pas concernées par le classement en Espace Boisé Classé.

4. Emplacement réservé

Les parcelles ne sont pas concernées par des emplacements réservés.

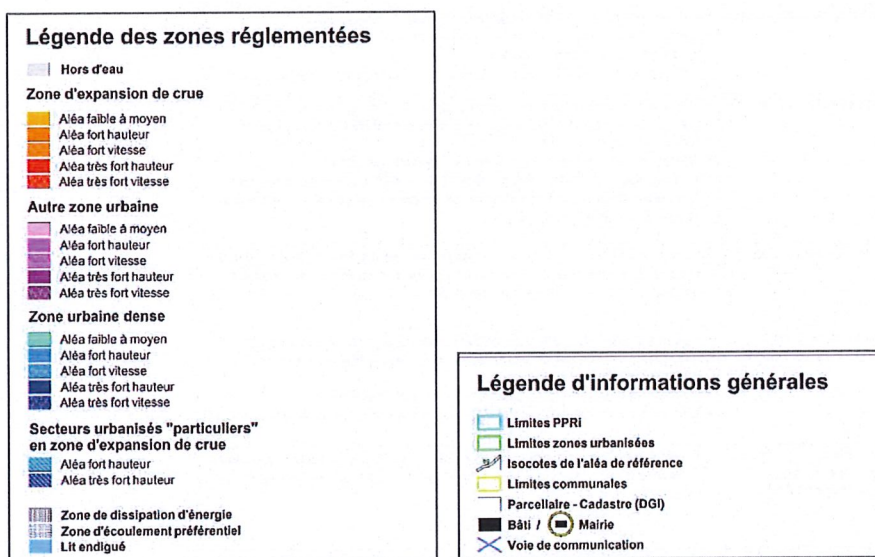
5. Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par le PPRI Val d'Orléans Val Amont et situé en zone d'expansion des crues, aléa faible à moyen et aléa fort hauteur.



Extrait du zonage réglementaire du PPRI Val d'Orléans Val Amont

Source : https://www.loiret.gouv.fr/content/download/39904/285297/file/3_14_1_SANDILLON.pdf



Extrait de la réglementation applicable pour l'Aléa fort hauteur

Source : https://www.loiret.gouv.fr/content/download/39904/285297/file/3_14_1_SANDILLON.pdf

Article 5 - Zone d'Expansion de Crue (ZEC) - Zone d'aléa fort hauteur (Fh)

type de zone : zone d'interdiction sauf exception

GENERALITES ET PRINCIPES
<p>La zone d'aléa fort hauteur est une zone pouvant être concernée par des courants faibles et moyens avec une hauteur d'eau importante (1m<H<2,50m et V<0,50m/s). Effet potentiellement dommageable pour le bâti du fait de la durée de l'immersion.</p> <p>Dans cette zone le principe retenu est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réduire l'exposition au risque • ne pas aggraver la vulnérabilité des activités existantes • ne pas aggraver les risques en rez-de-chaussée • préserver les espaces ouverts permettant le stockage et l'écoulement en Zone d'écoulement préférentiel
SECTEURS PARTICULIERS
<p>1- Dans le secteur particulier d'urbanisation dense de la zone d'expansion de crue située sur les communes d'Olivet et d'Orléans dans le chenal de la Cossonnière, <u>repéré et légendé sur la cartographie réglementaire</u>, les opérations de renouvellement urbain pourront être réalisées.</p> <p>Dans ce secteur, le règlement applicable est celui de la zone urbaine dense, selon le niveau d'aléa correspondant.</p>
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
<p>Sont interdits : Toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, remblais, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après et dans le chapitre 3 relatif aux règles applicables à toutes les zones inondables.</p>
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A PRESCRIPTION POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
<p>Si le projet soumis à permis de construire est impacté par l'écoulement préférentiel, une étude de sol doit être réalisée et l'implantation du projet doit être adaptée à l'écoulement des eaux pour la tenue en cas de crue, à l'exception des bâtiments agricoles.</p> <p>Par application de l'article R431.18 e du code de l'urbanisme, une attestation doit être établie par le maître d'oeuvre ou par un expert agréé qui s'engage à réaliser les études et à les mettre en application.</p> <p>Pour l'application du sous-article 6.5.1.2, la justification du caractère indispensable de l'habitation lié à l'activité agricole pourra faire l'objet si nécessaire d'une saisie de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).</p>

ZONE D'EXPANSION DE CRUE – ZONE D'ALEA FORT HAUTEUR		
6.5.1 - Constructions nouvelles		
Sous-articles	Sont autorisés	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
6.5.1.1	Bâtiments agricoles ou assimilables	<ul style="list-style-type: none"> • Placer les équipements sensibles au dessus des PHEC. • Stocker les produits polluants au-dessus des PHEC en cas de crue, ou les déplacer hors zone inondable. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.
6.5.1.2	Habitation indispensable à l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un plancher au rez-de-chaussée à +0,50m au-dessus du terrain naturel et un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau. • Implanter l'habitation à proximité immédiate de l'exploitation et dans le sens d'écoulement des eaux.
6.5.1.3	Les serres y compris leurs locaux techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter au plus à 60 % l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante.
6.5.1.4	Établissements stratégiques si impossibilité de l'implanter ailleurs	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un plancher au rez-de-chaussée à +0,50m au-dessus du terrain naturel et un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.
6.5.1.5	Les carrières et le stockage des matériaux sous réserve des conclusions de l'étude d'impact	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'emprise des stocks au maximum à 50% de la surface du terrain. • Implanter les cordons de découverte dans le sens de l'écoulement des eaux.
6.5.1.6	Les déchetteries	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des zones de stockages étanches au-dessus des PHEC pour les déchets polluants. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Évacuer les déblais excédentaires hors zone inondable. • Établir un Plan de Continuité d'Activité (PCA).

ZONE D'EXPANSION DE CRUE – ZONE D'ALEA FORT HAUTEUR		
6.5.2 -Constructions existantes		
Sous-articles	Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
6.5.2.1	Travaux d'entretien, d'aménagement, de modification intérieure et de gestion du patrimoine (réfection des toitures, des enduits, de l'isolation extérieure, des portes, des fenêtres...) et mise aux normes	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas augmenter le nombre de logement existant • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau. • Ne pas augmenter ou réduire la capacité d'accueil pour les établissements sensibles.
6.5.2.2	Extension des habitations et leurs annexes permettant la réduction de la vulnérabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas augmenter le nombre de logement existant • Mettre un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf impossibilité technique et fonctionnelle ou si l'étage est déjà existant. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau. • Limiter l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PPRi à 25m² maximum d'emprise au sol.
6.5.2.3	Extension des bâtiments attenants ou à proximité pour les activités	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer à l'extension des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité de l'activité existante. • Mettre un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur sauf impossibilité technique et fonctionnelle ou si l'étage est déjà existant. • Placer les équipements sensibles au dessus des PHEC. • Stocker les produits polluants au-dessus des PHEC en cas de crue, ou les déplacer hors zone inondable. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau. • Élaborer un plan de continuité d'activité. • Limiter l'extension à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRi.
6.5.2.4.a	Extension de bâtiments attenants ou à proximité pour l'activité agricole ou assimilables	<ul style="list-style-type: none"> • Placer les équipements sensibles au dessus des PHEC. • Stocker les produits polluants au-dessus des PHEC en cas de crue, ou les déplacer hors zone inondable. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.
6.5.2.4.b	Extension des serres attenants ou à proximité y compris leurs locaux techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les serres et leurs locaux techniques existants à la date d'approbation du PPRi, les extensions sont admises dans la limite la plus favorable entre : <ul style="list-style-type: none"> • le plafond de 60% de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante. (cf à l'article 6.5.1.3 du présent règlement) • 30 % de l'emprise au sol des serres existantes.
6.5.2.5	Extension, aménagement et mise aux normes des bâtiments stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer dans les travaux des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité au regard du risque. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.
6.5.2.6	Extension de bâtiments d'intérêt public n'ayant pas vocation à l'hébergement permanent sauf le logement du gardien s'il est indispensable	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une zone de stockage au-dessus des PHEC. • Intégrer dans les travaux les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité au regard du risque. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau. • Mettre un plancher à l'étage au-dessus des PHEC si le projet présente un logement pour le gardien accessible de l'intérieur et de l'extérieur.

ZONE D'EXPANSION DE CRUE – ZONE D'ALEA FORT HAUTEUR 6.5.2 -Constructions existantes		
Sous-articles	Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
6.5.2.7	Extension d'exploitation des camères sous réserve des conclusions de l'étude d'impact	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'emprise des stocks au maximum à 50% de la surface du terrain. • Implanter les cordons de découverte dans le sens de l'écoulement des eaux.
6.5.2.8	Changement de destination pour réduire la vulnérabilité <ul style="list-style-type: none"> • hébergement permanent en hébergement non permanent • hébergement permanent en activité • activité en autres activités 	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas augmenter l'emprise au sol existante. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.
6.5.2.9	Changement de destination d'une activité en logement dès lors que le bâtiment était historiquement un logement	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre un plancher au-dessus des PHEC si le projet présente un ou des logements à l'étage accessible de l'intérieur et de l'extérieur. • Ne pas augmenter l'emprise au sol existante. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.
6.5.2.10	Reconstruction après sinistre et travaux de démolition et de reconstruction de bâtiment pour cause de mise aux normes, à l'exception des bâtiments sensibles	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver la destination initiale ou réduire la vulnérabilité. • Créer un plancher au rez-de-chaussée sur une emprise au sol identique à +0,50m au-dessus du terrain naturel sauf pour les « activités, activité agricole et serres » et un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.
6.5.2.11	Travaux d'entretien et de mise aux normes de déchetterie	<ul style="list-style-type: none"> • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Évacuer les déblais excédentaires hors zone inondable. • Établir un Plan de Continuité d'Activité (PCA).

Extrait de la réglementation applicable pour l'Aléa moyen et faible

Source : https://www.loiret.gouv.fr/content/download/39904/285297/file/3_14_1_SANDILLON.pdf

Article 6 - Zone d'Expansion de Crue (ZEC) - Zone d'aléas moyen et faible (Zmf)

type de zone : zone d'interdiction sauf exception

GENERALITES ET PRINCIPES
<p>La zone d'aléa moyen et faible est une zone pouvant être concernée par des courants faibles et moyens avec une hauteur d'eau faible ($H < 1,00m$ et $V < 0,50m/s$).</p> <p>Dans cette zone, le principe retenu est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réduire l'exposition au risque • ne pas aggraver la vulnérabilité des activités existantes • ne pas aggraver les risques en rez-de-chaussée • préserver les espaces ouverts permettant le stockage et l'écoulement en Zone d'écoulement préférentiel
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
<p>Sont interdits : Toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, remblais, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après et dans le chapitre 3 relatif aux règles applicables à toutes les zones inondables.</p>
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A PRESCRIPTION POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
<p>Si le projet soumis à permis de construire est impacté par l'écoulement préférentiel, une étude de sol doit être réalisée et l'implantation du projet doit être adaptée à l'écoulement des eaux pour la tenue en cas de crue, à l'exception des bâtiments agricoles.</p> <p>Par application de l'article R431.16 e du code de l'urbanisme, une attestation doit être établie par le maître d'oeuvre ou par un expert agréé qui s'engage à réaliser les études et à les mettre en application.</p> <p>Pour l'application du sous-article 6.6.1.2, la justification du caractère indispensable de l'habitation lié à l'activité agricole pourra faire l'objet si nécessaire d'une saisie de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).</p>

ZONE D'EXPANSION DE CRUE – ZONE D'ALEAS MOYEN ET FAIBLES 6.6.1 - Constructions nouvelles		
Sous-articles	Sont autorisés	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
6.6.1.1	Bâtiments agricoles ou assimilables	<ul style="list-style-type: none"> • Placer les équipements sensibles au dessus des PHEC. • Stocker les produits polluants au-dessus des PHEC en cas de crue, ou les déplacer hors zone inondable. • Utiliser sous les PHEC, des matériaux de construction insensibles à l'eau
6.6.1.2	Habitation indispensable à l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un plancher au rez-de-chaussée à +0,50m au-dessus du terrain naturel et un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau. • Implanter l'habitation à proximité immédiate de l'exploitation et dans le sens d'écoulement des eaux.
6.6.1.3	Les serres y compris leurs locaux techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter au plus à 80 % l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante.
6.6.1.4	Établissements stratégiques si impossibilité de l'implanter ailleurs	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un plancher au rez-de-chaussée à +0,50m au-dessus du terrain naturel et un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.

Page 81 sur 94

ZONE D'EXPANSION DE CRUE – ZONE D'ALEAS MOYEN ET FAIBLES		
6.6.1 - Constructions nouvelles		
Sous-articles	Sont autorisés	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
6.6.1.5	Les carrières et le stockage des matériaux sous réserve des conclusions de l'étude d'impact	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'emprise des stocks au maximum à 50% de la surface du terrain. • Implanter les cordons de découverte dans le sens de l'écoulement des eaux.
6.6.1.6	Les déchetteries	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des zones de stockages étanches au-dessus des PHEC pour les déchets polluants. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Évacuer les déblais excédentaires hors zone inondable. • Établir un Plan de Continuité d'Activité (PCA).

Les nouvelles constructions devront être conforme à la réglementation du PPRI Val d'Orléans Val Amont.

e. Le SCOT PETR Foret d'Orléans Loire Sologne

Au sein du SCOT Foret d'Orléans Loire Sologne, Sandillon peut être concernée par l'objectif de préservation et de restauration de la trame bleue concernant les zones humides.

Les prescriptions 11, 12 et 13 précisent :

Prescription 12 : « La protection des zones humides devra être recherchée en adoptant des règles permettant de répondre à cet objectif. Le règlement du document d'urbanisme local pourra interdire toute construction, aménagement ou occupation des sols pouvant compromettre ou altérer la zone humide. »¹

Il convient que des inventaires soient menés précisément afin de définir le caractère humide du secteur et sa fonctionnalité.

¹ Extrait du DOO – SCOT PETR Pays Loire Beauce 66

Utilité du classement des parcelles ZD 0112, 0038, 0039, 0044,
0045, 0047 en secteur de taille et de capacité d'accueil
limitées (STECAL)

a. Le projet de Parc animalier

Le projet de Parc animalier sera un établissement ouvert au public avec des animaux domestiques souvent présents dans les fermes : lapins, poules, canards, chevaux, ânes, etc.

Le Parc animalier sera également ouvert aux établissements scolaires avec lesquels des partenariats en faveur des enfants pourront être menés.

L'approche proposée, correspond à la découverte d'animaux locaux ou familiers dans un environnement sain ou ceux-ci ne sont pas captifs mais vivent dans le territoire de leur enclos sous le concept « possesseur de leur propriété ». Ainsi les animaux :

- marquent et défendent ce territoire comme ils le feraient dans l'environnement naturel à la condition que les enclos contiennent les éléments qui sont importants pour eux au même titre que dans leur environnement naturel,
- possèdent l'ensemble des moyens pour satisfaire leurs besoins : nourriture, compagnie, espace, protection, ...
- se maintiennent en mouvement permanent et calme.

En conséquence, la qualité des enclos (aménagement, mobilier, structure) est tout autant importante que la quantité d'espace mis à leur disposition et les soins apportés.

L'ensemble de ces aménagements se situe sur les parcelles ZD 0112, 0038, 0039, 0044, 0045, 0047.

Le projet propose des constructions non impactantes pour l'environnement car ne présentant pas de fondations. En effet, les constructions modulaires seront positionnées sur des plots et seront préfabriquées, permettant ainsi de limiter l'impact d'un chantier sur le site. Ces modules seront ainsi facilement démontables et transportables.

Le projet correspond à l'aménagement du site du parc animalier en positionnant essentiellement 4 types de construction et un espace de stationnements :

Constructions modulaires / Abris pour animaux.	L'emprise au sol sera d'un maximum de 120 m ² par module	Il est prévu 1 module de 120 m ² + 3 modules de 18 m ²	TOTAL : 174 m ²
Stockage et nourrissage pour la distribution du foin et de la paille.	L'emprise au sol sera d'un maximum de 250 m ² et 400m ² pour le tunnel sous bâche par construction	Il est prévu 1 construction de 250 m ² + 1 construction de 400 m ²	TOTAL : 650 m ²
Construction modulaire / Accueil général et accueil des groupes scolaires.	L'emprise au sol sera d'un maximum de 54 m ² par module	Il est prévu 1 module de 18 m ² + 1 module de 54 m ²	TOTAL : 72 m ²
Sanitaires « toilettes sèches »	L'emprise au sol sera d'un maximum de 6 m ² par module	Il est prévu 1 module de 6 m ²	TOTAL : 6 m ²
Espace de stationnements en calcaire laissant l'eau s'infiltrer.	L'emprise au sol sera d'un maximum de 1750 m ² (70X25).	Il est prévu 1 espace de 1750 m ²	TOTAL : 1750 m ²



- 1 - construction modulaire 120 m²
- 2 - mare existante
- 3 - stockage sous tunnel bâche pour foin et paille 400 m²
- 4 - hangar stockage 250 m²
- 5, 6, 7 - abris /construction modulaire en bois ou métal 18 m² maximum
- 8 - accueil construction modulaire 18 m²
- 9 - sanitaires : toilettes sèches 6 m²
- 10 - construction modulaire 54 m²
- 11 - espace de stationnements en calcaire perméable 70X25

Schématisation envisagée pour la localisation des constructions modulaires, abris pour animaux et stockage – Source : porteur de projet 2022



Principe de construction bois/construction modulaire envisagée sur le parc animalier – Source : porteur de projet 2022



Sanitaires écologiques « toilettes sèches » envisagés sur le secteur - Source : porteur de projet 2022

b. Étude économique

Une étude économique a été réalisée par le porteur de projet pour la création de l'activité de l'entreprise S.A.R.L FERME DE BEL AIR. Celle-ci met en évidence les prévisions budgétaires portant sur 3 exercices pour la période de 01/2023 à 12/2025².

La structure juridique retenue est : Société (IS) avec un gérant majoritaire et un co-gérant.

Les investissements et les financements sont exprimés. Le chiffre d'affaires prévisionnel montre une augmentation globale entre 2023 et 2025 (97 500 à 119,3 k). Le résultat est en progression projetée sur les 3 exercices permettant une rentabilité à court terme et une absorption des dettes et charges courantes.

² Rapport en annexe

Projet de modifications apportées au PLU

Le projet de la présente révision allégée porte sur :

- La modification du plan de zonage avec la création du secteur At (Agricole Parc Animalier) (STECAL) d'une surface de 64 530 m² soit 6.45 ha.
- L'adaptation du règlement écrit.
- L'adaptation du tableau de surfaces.

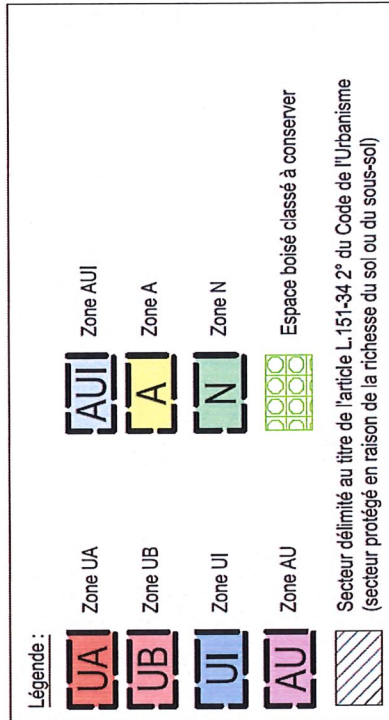
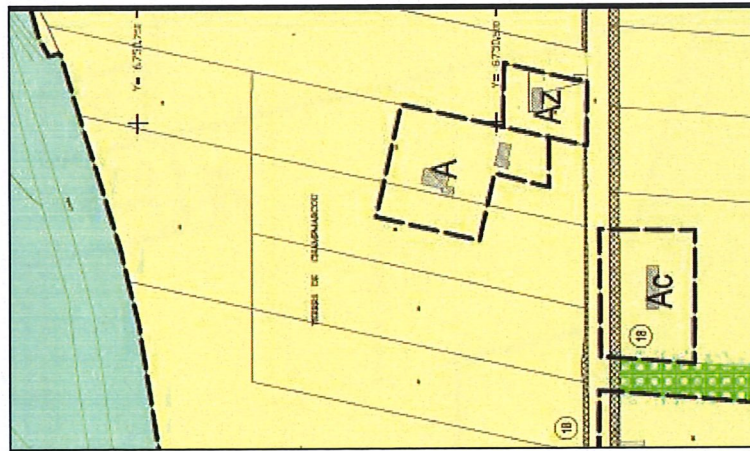
a. Les nouvelles dispositions proposées en vue du projet de révision allégée

ZONAGE : création du secteur de STECAL At

Sont concernés :

A
Ap

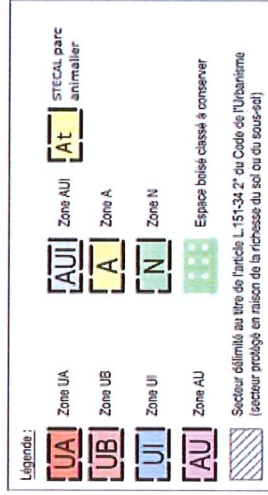
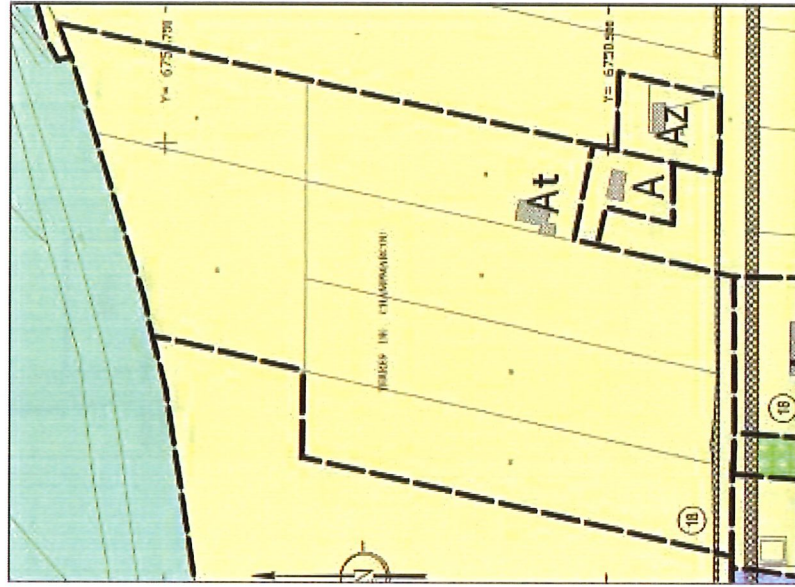
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé
Situation actuelle AVANT modification



Source : extrait du zonage du PLU approuvé Sandillon

Situation APRES modification

Création du STECAL At



REGLEMENT ECRIT

Afin de faciliter la lecture des modifications, elles sont présentées sous la forme suivante :

- les ajouts en surlignage jaune

Extrait du règlement du PLU approuvé

Situation actuelle AVANT modification

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole ou non.

Elle comporte :

- Un secteur **Ag**, correspondant aux espaces de corridors écologiques en milieu agricole et/ou accueillant un milieu humide et/ou établi pour des raisons paysagères (notamment dans le cadre de la protection du paysage ligérien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO).
- Un secteur **Az**, correspondant au bâti à usage d'habitation en milieu agricole.
- Un secteur **Aj**, de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant au bâti à usage d'activité en milieu agricole (artisanat, industrie, entrepôt ou bureau).
- Un secteur **As**, de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant au bâti à usage commercial et d'accueil de clientèle en milieu agricole (commerce de détail, vente direct, services où s'effectue l'accueil de clientèle de type salle de réception, etc.).
- Un secteur **Ab**, au lieu-dit « Barereau », de taille et de capacité limitée, dans lequel une construction annexe au centre équestre est envisagée à usage d'habitation pour assurer l'accueil des usagers (jeunes en formation et compétiteurs).

Secteurs de zone	Articles spécifiques
Ap	Art 1. Constructions linéaires Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3.1. Emprise au sol
Az	Art 3.1. Emprise au sol Art 3.2. Coefficient de bâtisse Art 3.3. Coefficient de bâtisse
Aa	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3.1. Emprise au sol Art 3.2. Coefficient de bâtisse
Ac	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3.1. Emprise au sol Art 3.2. Coefficient de bâtisse
Ah	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3.1. Emprise au sol Art 3.2. Coefficient de bâtisse

N.B. : les dispositions réglementaires définies par le PPRI sont consignées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

Situation APRES modification

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole ou non.

Elle comporte :

- Un secteur **Ag**, correspondant aux espaces de corridors écologiques en milieu agricole et/ou accueillant un milieu humide et/ou établi pour des raisons paysagères (notamment dans le cadre de la protection du paysage ligérien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO).
- Un secteur **Az**, correspondant au bâti à usage d'habitation en milieu agricole.
- Un secteur **Aj**, de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant au bâti à usage d'activité en milieu agricole (artisanat, industrie, entrepôt ou bureau).
- Un secteur **As**, de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant au bâti à usage commercial et d'accueil de clientèle en milieu agricole (commerce de détail, vente direct, services où s'effectue l'accueil de clientèle de type salle de réception, etc.).
- Un secteur **Ab**, au lieu-dit « Barereau », de taille et de capacité limitée, dans lequel une construction annexe au centre équestre est envisagée à usage d'habitation pour assurer l'accueil des usagers (jeunes en formation et compétiteurs).

- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) intitulé AJ relatif au Parc animalier.

Secteurs de zone	Articles spécifiques
Ap	Art 1. Constructions linéaires Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions Art 3.1. Emprise au sol
Az	Art 3.1. Emprise au sol Art 3.2. Coefficient de bâtisse Art 3.3. Coefficient de bâtisse
Aa	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3.1. Emprise au sol Art 3.2. Coefficient de bâtisse
Ac	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3.1. Emprise au sol Art 3.2. Coefficient de bâtisse
Ah	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3.1. Emprise au sol Art 3.2. Coefficient de bâtisse

N.B. : les dispositions réglementaires définies par le PPRI sont consignées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

Extrait du règlement du PLU approuvé
Situation actuelle AVANT modification

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 1 - Constructions interdites

Hormis en secteur AD, sous réserves des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans, sont interdites en zone A, toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- 1.1. Les constructions, installations, annexes et extensions nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A.2.
- 1.3. En secteur AD, toute construction et installation est interdite.

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans.
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Dans l'ensemble de la zone hormis en AD, sont admis :

- Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.3. En secteur AZ, sont également admis, sous réserves des autres règles applicables :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à usage d'habitation.

2.4. En secteur AS, sont également admis, sous réserves des autres règles applicables :

PLU de Sandillon Pièce 5 – Règlement 60

Situation APRES modification

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 1 - Constructions interdites

Hormis en secteur AD, sous réserves des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans, sont interdites en zone A et dans le **STECAL A1** toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- 1.1. Les constructions, installations, annexes et extensions nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A.2.
- 1.3. En secteur AD, toute construction et installation est interdite.

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- des dispositions du plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans.
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Dans l'ensemble de la zone hormis en AD, sont admis :

- Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.3. En secteur AZ, sont également admis, sous réserves des autres règles applicables :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à usage d'habitation.

2.4. En secteur AS, sont également admis, sous réserves des autres règles applicables :

PLU de Sandillon Pièce 5 – Règlement 60

Extrait du règlement du PLU approuvé
Situation actuelle AVANT modification

- Le changement de destination vers l'artisanat, l'industrie, le commerce de détail, les services où s'effectue l'accueil de clientèle, d'entrepôt ou de bureau.

- L'extension et les annexes des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, commerce de détail, de services où s'effectue l'accueil de clientèle, d'entrepôt ou de bureau.

- L'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.

2.5. En secteur Ag, sont également admis, sous réserves des autres règles applicables :

- L'extension et les annexes des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, commerce de détail, de services où s'effectue l'accueil de clientèle, d'entrepôt ou de bureau.

2.6. En secteur Ab, sont également admises, les nouvelles constructions à usage d'habitation et de service où s'effectue l'accueil de clientèle.

Situation APRES modification

- Le changement de destination vers l'artisanat, l'industrie, le commerce de détail, les services où s'effectue l'accueil de clientèle, d'entrepôt ou de bureau.

- L'extension et les annexes des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, commerce de détail, de services où s'effectue l'accueil de clientèle, d'entrepôt ou de bureau.

- L'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.

2.5. En secteur Ag, sont également admis, sous réserves des autres règles applicables :

- L'extension et les annexes des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, commerce de détail, de services où s'effectue l'accueil de clientèle, d'entrepôt ou de bureau.

2.6. En secteur Ab, sont également admises, les nouvelles constructions à usage d'habitation et de service où s'effectue l'accueil de clientèle.

2.7. Dispositions applicables uniquement au STECAL, A1 ou Parc animalier

Sont admis sous réserve des conditions citées article 2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions, dispositifs et installations liés au bien-être des animaux, à savoir :

- les abris
- les aménagements et structures (stockage, hangar) pour le nourrissage et le maintien de la vie des animaux sur site

- Les constructions modulaires, dispositifs et installations nécessaires à l'accueil des personnes, aux sanitaires et vestiaires.

- Les travaux nécessaires à l'admission principale du site à condition qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés.

Extrait du règlement du PLU approuvé
Situation actuelle AVANT modification

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Sous réserve des dispositions du PPRi Val d'Orléans :

3.1.1. En secteur **Az, Az, et Ag**, pour les constructions à usage d'habitation, il est autorisé :

- Une emprise au sol de 30 % par rapport à celle existante, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- L'emprise au sol des annexes ne pourra être supérieure à 50 m², déduction faite de l'emprise existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

3.2.2. En secteur **Aa et Ab**, pour les constructions à usage d'activité, il est autorisé :

- Une emprise au sol de 30 % par rapport à celle existante, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- L'emprise au sol des annexes ne pourra être supérieure à 50 m², déduction faite de l'emprise existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

3.1.2. En secteur **Ah**, l'emprise au sol ne pourra pas excéder 5 % de l'unité foncière comprise dans la zone.

3.1.3. Dans le reste de la zone **A**, aucune emprise au sol n'est réglementée au titre du présent PLU.

3.2. Hauteur des constructions

- * Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise (tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochets, tourelles, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 25%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- * Règles de hauteur

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec ou moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

Les annexes ne pourront excéder 7 mètres de hauteur maximale.

Situation APRES modification

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Sous réserve des dispositions du PPRi Val d'Orléans :

3.1.1. En secteur **Az, Az, et Ag**, pour les constructions à usage d'habitation, il est autorisé :

- Une emprise au sol de 30 % par rapport à celle existante, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- L'emprise au sol des annexes ne pourra être supérieure à 50 m², déduction faite de l'emprise existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

3.2.2. En secteur **Aa et Ab**, pour les constructions à usage d'activité, il est autorisé :

- Une emprise au sol de 30 % par rapport à celle existante, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- L'emprise au sol des annexes ne pourra être supérieure à 50 m², déduction faite de l'emprise existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

3.1.2. En secteur **Ah**, l'emprise au sol ne pourra pas excéder 5 % de l'unité foncière comprise dans la zone.

3.1.3. Dans le reste de la zone **A**, aucune emprise au sol n'est réglementée au titre du présent PLU.

3.1.4. Dispositions applicables uniquement au STECAL, AT ou parc animalier

	Emprise au sol maximale
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou stockage et à l'entretien de matériel agricole	Non réglementée
Les dortoirs pour animaux	Emprise maximale cumulée : 174 m ²
Les aménagements et structures pour le stockage et l'entretien	Emprise maximale cumulée : 650 m ²
Les constructions modulaires, alvéolaires et installations nécessaires à l'accueil des personnes, aux sanitaires et vestiaires.	Emprise maximale cumulée : 76 m ²

3.2. Hauteur des constructions

- * Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise (tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochets, tourelles, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Extrait du règlement du PLU approuvé
Situation actuelle AVANT modification

- * Règle alternative
- Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
 - Pour les constructions à usage agricole. Une hauteur maximale peut être imposée si ceux-ci sont de nature à porter atteinte ou à l'intérieur des lieux avoisinants et des paysages.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Dispositions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains tous de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que touches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.), ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Règle alternative

- Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
 - Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
 - Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

* Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

* Règles d'implantation

- Pour les constructions et installations à usage agricole, l'implantation doit respecter un retrait minimum de 5 mètres.
- Pour les autres constructions autorisées, elles doivent être implantées soit :
 - à l'alignement,
 - avec un retrait minimum de 5 mètres.
- La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol.

PLU de Sandillon

Pièce 5 - Règlement

63

Situation APRES modification

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* Règles de hauteur

- Lorsque les constructions possèdent une toiture avec ou moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres.
- Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.
- Les annexes ne pourront excéder 7 mètres de hauteur maximale.

* Règle alternative

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions à usage agricole. Une hauteur maximale peut être imposée si ceux-ci sont de nature à porter atteinte ou à l'intérieur des lieux avoisinants et des paysages.

* Dispositions applicables uniquement au STECAL AL du Parc animalier

	Hauteur maximale des constructions
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou stockage et à l'entretien de matériel agricole	Hauteur absolue applicable à la zone A
Les pans pour animaux	Conforme au bien-être des animaux
Les aménagements et structures pour le nourrissage	Conforme au bien-être des animaux
Les constructions modulaires, dispositifs et installations nécessaires à l'accueil des personnes, aux sanitaires et vestiaires.	5 mètres ou point le plus haut de la construction.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Dispositions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains tous de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

PLU de Sandillon

Pièce 5 - Règlement

63

Extrait du règlement du PLU approuvé
Situation actuelle AVANT modification

L'utilisation d'un autre type de toiture non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de toiture,
- En cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place d'une toiture précédemment autorisée.
- Pour les travaux de revêtement des toitures ardoises, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

- * Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (bise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en oeuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale au champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.



4.1.4. Ouvertures

Les « chiens assés » (dites « lucarnes retroussées ») sont interdits.

4.1.5. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

Conformément aux prescriptions du PPLU du Val d'Orléans, seuls sont admis :

- Les clôtures sous forme de murs d'une hauteur maximum de 60 cm pouvant être surmontés d'éléments de clôture ajourés.
- Les clôtures ajourées.
- Les grillages doublés de haie.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites, à l'exception des clôtures constituées d'une plaque de rouissage en béton de 30 cm surplombée d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, paving, etc.) doivent être encastrés ou être doublés par un parement.

La tonnelle des murs et murs en maçonnerie sera similaire à la construction principale.

Situation APRES modification

4.1.5. Dispositions applicables uniquement au STECAL At du Parc animalier

Aspect extérieur	Aspect extérieur
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale et à l'entretien de matériel agricole	Cf règle générale 4.1. Aspect extérieur des constructions
Les abris pour animaux	L'aspect doit être recommandée
Les aménagements et structures pour le nourrissage et le nettoyage	L'aspect doit être recommandée, les matériaux comme les abris, les structures métalliques sont autorisés
Les constructions modernes, dispositifs et installations nécessaires à l'accueil des personnes, aux sanitaires et ventilateurs.	L'aspect doit être recommandée. Des éléments métalliques sont autorisés.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco aménageables

Le Coefficient de biotope (Cbs) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- o De haie ou part libre,
- o D'arbres isolés,
- o De bosquets d'arbres,
- o D'alignements d'arbres,
- o D'un verger.

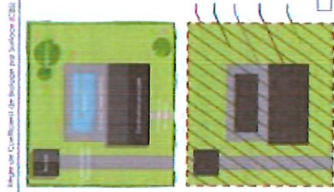
* Règles applicables

Pour les sections AS et AS2, au moins 50 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Pour les sections AS3, au moins 20 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Pour les sections AN, au moins 50 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de Cbs.



Extrait du règlement du PLU approuvé

Situation actuelle AVANT modification

5.2. Espaces libres et plantations

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

- est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette au projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

Situation APRES modification

5.2. Espaces libres et plantations

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

- est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette au projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

ARTICLE 6 – Stationnement

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

6.1. Dispositions applicables uniquement au STECAL-At du Parc animalier

Le revêtement des espaces de stationnements sera conçu pour permettre l'infiltration des eaux de pluie de pluie.

Extrait du règlement du PLU approuvé
Situation actuelle AVANT modification

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserter par les voies publiques ou privées

7.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

7.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activités peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux doivent être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communal;
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

Situation APRES modification

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pour l'ensemble de la zone A, dont le STECAL-A1 ou Parc animalier

ARTICLE 7 – Desserter par les voies publiques ou privées

7.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

7.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activités peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux doivent être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communal;
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

RAPPORT DE PRESENTATION – TABLEAU DE SURFACES

Modification du tableau de surfaces pour l'adapter au STECAL At du Parc animalier.

Situation AVANT modification		
Zones	ha	Secteurs en ha
UA	8,8 ha	/
UB	205,5 ha	Dont : - UBe : 5,6 ha - UBo : 0,8 ha
AU	12,8 ha	Dont : - AUv : 2,2 ha
UI	12,1 ha	/
AUI	2,2 ha	/
N	1346,7 ha	Dont : - Nc : 3,1 ha - Ne : 9,5 ha - Nz : 15,8 ha
A	2704,6 ha	Dont : - Aa : 10,4 ha - Ac : 6,6 ha - Ah : 0,4 ha - Ap : 622,7 ha - Az : 23,6 ha
Situation APRES modification		
Seules sont concernées les surfaces suivantes :		
<ul style="list-style-type: none"> • Zone Agricole : 2 698 ha dont 4 960 m² secteur Ap. • STECAL At : 6.45 ha 		

Département du Loiret

Ville de Sandillon

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée

RAPPORT DE PRÉSENTATION