



COMMUNE DE SANDILLON (45)

Plan Local d'Urbanisme

PRÉFECTURE DU LOIRET

21 DEC. 2017

COURRIER 1



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	12 décembre 2017
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

VU POUR AUTHENTIFICATION
pour être annexé à notre délibération
en date du 12 décembre 2017
Le Maire, Gérard MALBO

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	3
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	4
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	5
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	13
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	16
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	25
Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	27
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	28
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	34
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	36
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	37
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	38
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	46
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI.....	49
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	50
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	51
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	56
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	59
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES	60
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	62
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	69
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	71
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITE	72
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	73
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	79

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SANDILLON

UA

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien de SANDILLON. Elle est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Val d'Orléans.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives notamment le long de la route d'Orléans et de la rue de la Villette.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

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

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

UA

Sous réserves des dispositions des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans, sont interdits dans la zone UA :

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

UA

Sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans.
- 2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.
 - 2.2. L'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou l'extension de constructions agricoles existantes.
 - 2.3. 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.
 - 2.4. 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.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

UA

3.1. Emprise au sol des constructions

Sous réserves des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation Val d'Orléans, 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 cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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.

▪ Règles de hauteur

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 13 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 :

- En cas d'extension ou d'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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus 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 souches 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 lorsque les constructions sont concernées par plusieurs alignements, alors le retrait imposé sera le moins contraignant des deux.

- 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

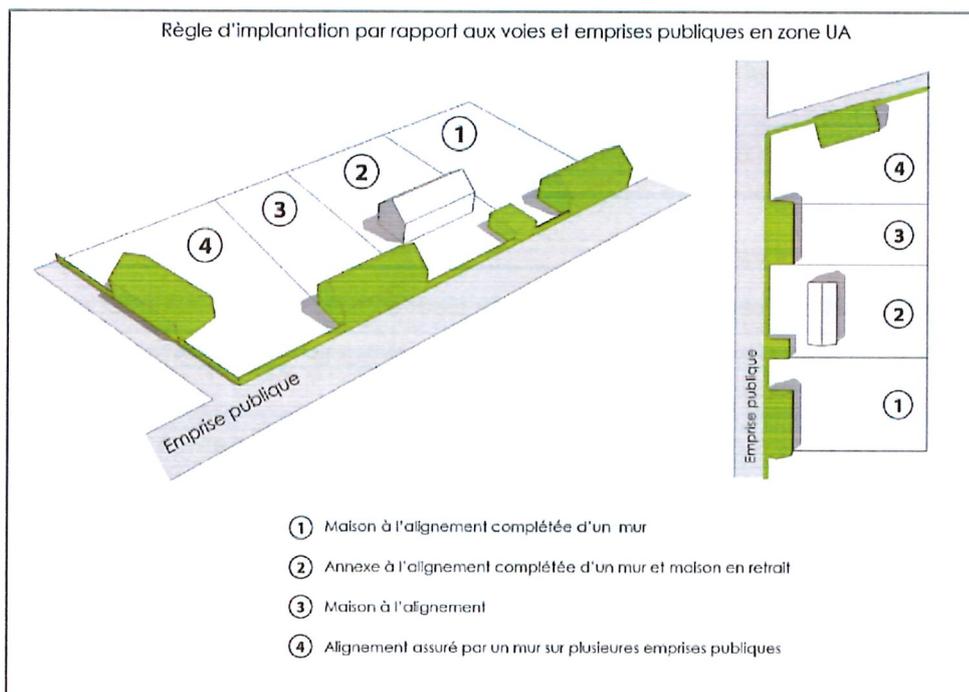
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

▪ Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

La continuité du front bâti pourra être partielle dans le cas où elle est complétée par des clôtures. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol.



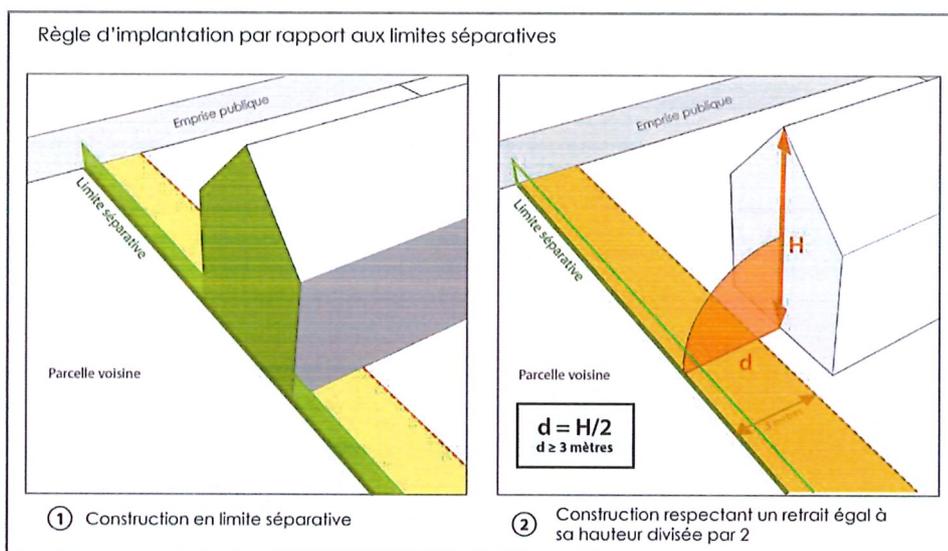
3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.



ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère UA

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur et cassé, les tonalités vives, ou brillantes sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Règle alternative

Pour les annexes inférieures à 5 m², les dispositions du 4.1. ne sont pas applicables, à l'exception de l'interdiction des bardages en tôles lorsque l'annexe est à destination d'habitat.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1.2 - Façades**▪ Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

▪ Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra être situé entre 0,5 m et 0,8 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, de teinte beige, ou grises. Des nuances plus sombres pourront être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

- **Constructions annexes**

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

- **Constructions à usage d'activité déjà existantes et non-conformes à la règle**

Pour les travaux de revêtement de façade et d'extension des bâtiments d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

Nonobstant la disposition 4.1.1., l'utilisation de la tôle sera autorisée sous condition d'être prélaquée.

- **Devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

4.1.3 - Toitures

- **Constructions principales et leurs extensions**

Seule l'ardoise, la tuile ardoisée ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

- **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent présenter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans être inférieure à 10°. Les toitures en terrasse sont également autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

▪ Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

La mise en œuvre 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 du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit si possible participer à la création d'un usage (brise-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.

4.1.4. Ouvertures

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



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

4.1.5. Clôtures

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

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

- Les clôtures sous forme de murets d'une hauteur maximum de 60 cm pouvant être surmontés d'éléments de clôtures 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 soubassement en béton de 30 cm surplombée d'un grillage.

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

La tonalité des murs et murets en maçonnerie sera similaires à la construction principale.

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

UA

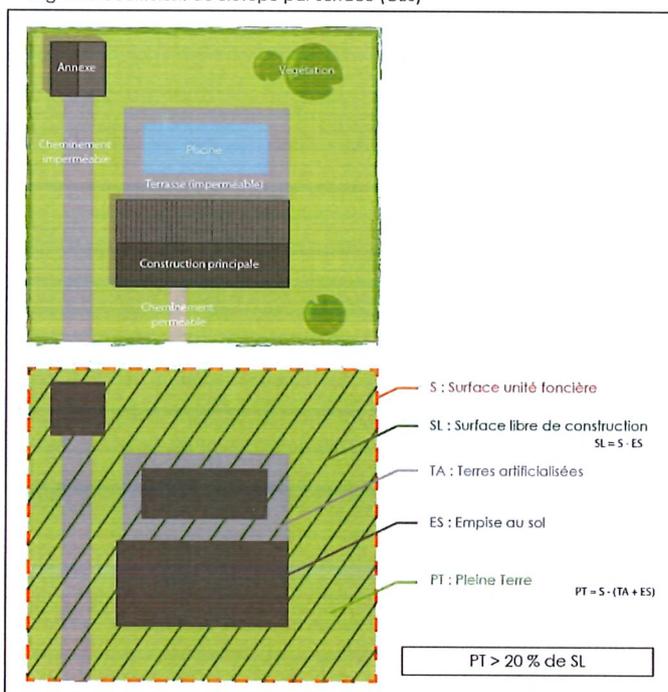
5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

▪ Définition

Le Coefficient de Biotope par surface (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 :

- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres,
- D'un verger.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



- Règle applicable

Au moins 20 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

5.2. Espaces libres et plantations

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

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 400 m² de terrain.

Il est imposé pour toutes nouvelles constructions, l'implantation d'une haie mixte d'essences locales (boisée, arbustive ou de type bocagère), sur les limites séparatives limitrophes aux zones A et N (agricoles et naturelles). Cette bande végétale pourra être prise en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

ARTICLE 6 – Stationnement

UA

- Prescriptions générales

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

- Règle applicable aux constructions à usages d'habitation

A l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

› Pour les constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m²,
- Deux places de stationnement pour les constructions supérieures à 60 m² de surface de plancher.

› Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

› Pour les autres constructions : elles doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UA

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.

7.3. Dans le cas où l'accès à la voie est assuré par un chemin privé et/ou une servitude :

- Lorsqu'il dessert 1 lot, sa largeur ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
- Lorsqu'il dessert 2 lots ou plus, sa largeur ne pourra être inférieure à 4 mètres.

7.4. Lorsque la voie publique ou privée à créer dessert 3 lots ou plus, son revêtement devra être imperméable. Les eaux pluviales devront être gérées conformément au 8.2.2.

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

UA

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'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.
D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SANDILLON

UB

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent du bourg et des principaux secteurs bâtis ou hameaux. Elle est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation Val d'Orléans.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend :

- Des secteurs UBe réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur UBo, correspondant à deux secteurs de la ZAC multisites, une partie périphérique du secteur « Centre-bourg / Clos Finet » et le secteur « Cailloux-Pauvoir », sur lesquels s'appliquent des Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) □

Secteurs de zone	Articles spécifiques
UBe	Art 2. Constructions soumises à conditions
UBo	Art 2. Constructions soumises à conditions Arti 4.1.3. Aspect extérieur des constructions - Toitures

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

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

UB

Sous réserves des dispositions des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans, sont interdits dans la zone UB :

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition
- 1.7. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE 2 - Constructions soumises à condition

UB

Hormis en secteur UBe, sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans.

2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2. L'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou l'extension de constructions agricoles existantes.

2.3. 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.

2.4 - 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.

2.5 – En secteur UBe, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6. En secteur UBo, seules sont autorisées les constructions et installations compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) applicables aux secteurs.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

UB

3.1. Emprise au sol

Sous réserves des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation Val d'Orléans, 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 cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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.

▪ Règles de hauteur

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au 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 :

- En cas d'extension ou d'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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus 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 souches 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 lorsque les constructions sont concernées par plusieurs alignements, alors le retrait imposé sera le moins contraignant des deux.
- 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

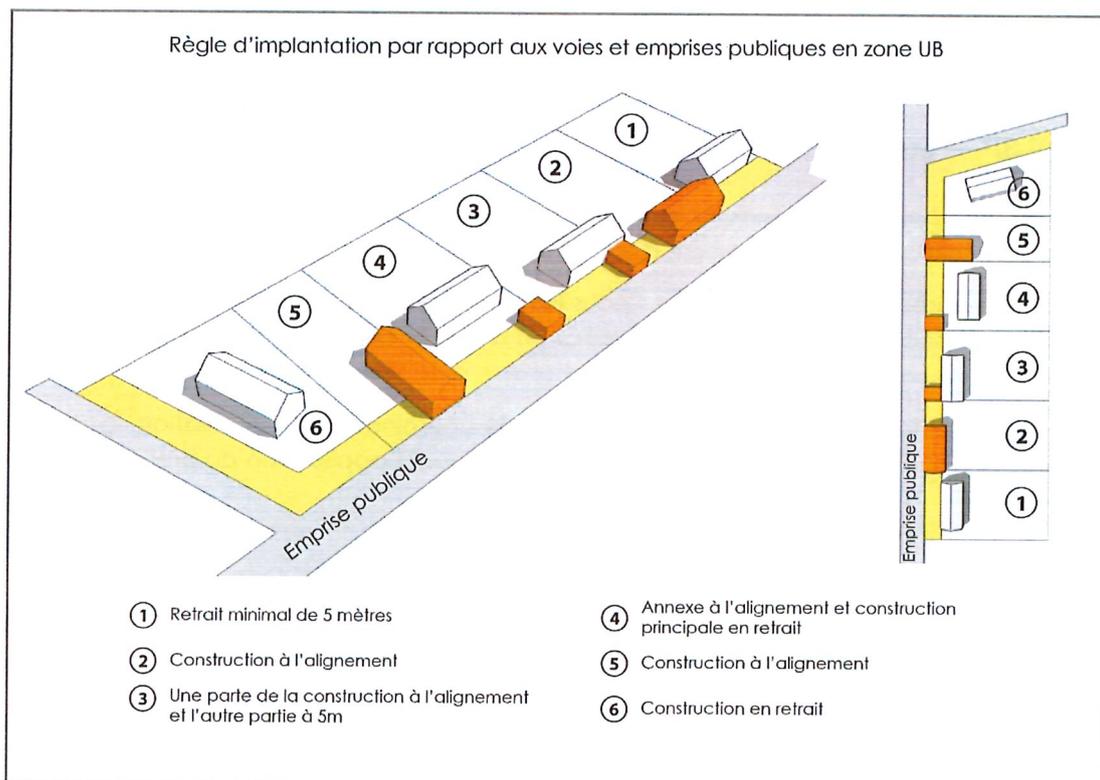
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

▪ Règles d'implantation

Les constructions 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.



3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

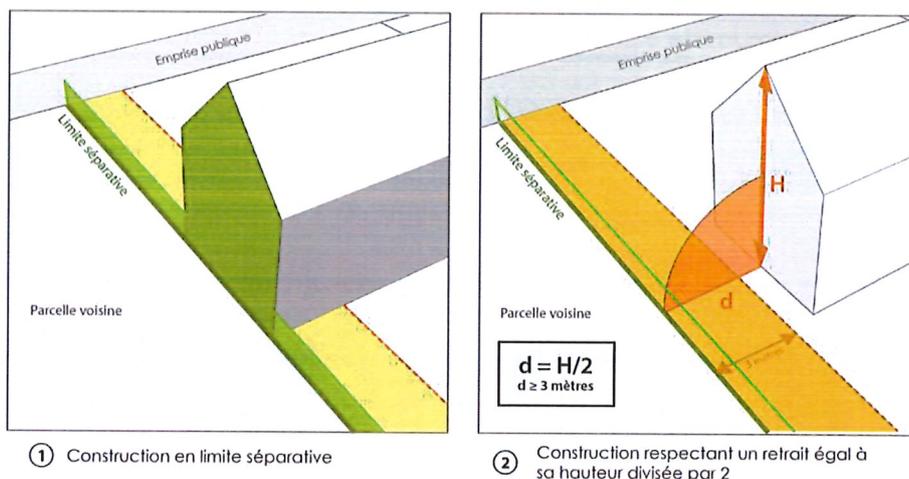
Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère UB

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur et cassé, les tonalités vives, ou brillantes sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Règle alternative

Pour les annexes inférieures à 5 m², les dispositions du 4.1. ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2 - Façades

▪ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

▪ Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra être situé entre 0,5 m et 0,8 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, de teinte beige, ou grises. Des nuances plus sombres pourront être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Les bardages en tôle sont interdits.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

- **Constructions annexes**

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

- **Constructions à usage d'activité et constructions à usage agricole déjà existantes**

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles ou d'activité, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

Nonobstant la disposition 4.1.1., l'utilisation de la tôle sera tolérée sous condition d'être prélaquée.

4.1.3 – Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Hormis en secteur UB_o, seule la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise, la tuile ardoisée, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

En secteur UB_o, seule l'ardoise, la tuile ardoisée ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison située entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

- **Constructions à usage d'activité et constructions à usage agricole déjà existantes**

Pour les travaux de revêtement et d'extension des bâtiments agricoles et d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

En cas d'utilisation de tôle, celle-ci devra être prélaquée.

- **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent présenter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans être inférieure à 10°. Les toitures en terrasse sont également autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

▪ **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 (brise-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 œuvre 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 du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.4. Ouvertures

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



4.1.5. Clôtures

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

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

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

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

La tonalité des murs et murets en maçonnerie sera similaires à la construction principale.

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

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

UB

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

▪ Définition

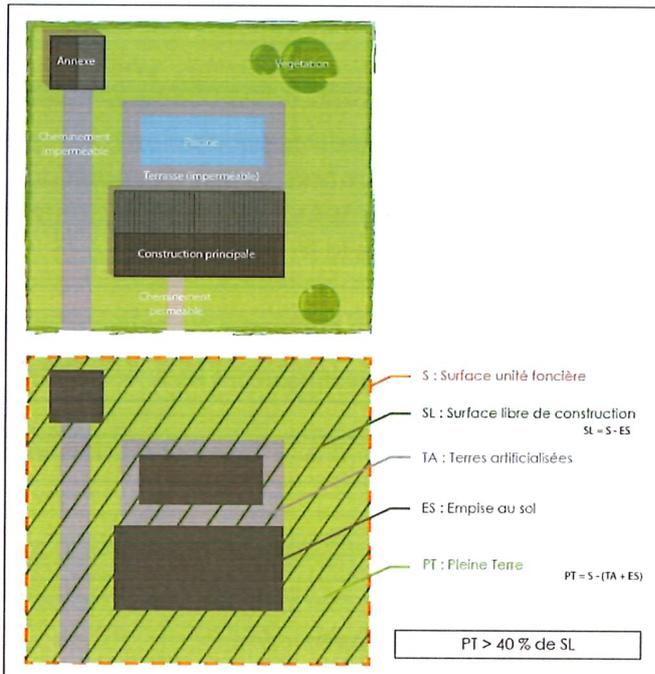
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé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

- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres,
- D'un verger.

▪ Règles applicables

Au moins 40 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

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

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 400 m² de terrain.

Il est imposé pour toutes nouvelles constructions, l'implantation d'une haie mixte d'essences locales (boisée, arbustive ou de type bocagère), sur les limites séparatives limitrophes aux zones A et N (agricoles et naturelles). Cette bande végétale pourra être prise en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

ARTICLE 6 – Stationnement

UB

Prescriptions générales

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

Règle applicable aux constructions à usages d'habitation

A l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

› Pour les constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m²,
- Deux places de stationnement pour les constructions supérieures à 60 m² de surface de plancher.

› Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

› Pour les constructions à usage de commerces de plus de 200 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

› Pour les autres constructions : elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte 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.

7.3. Dans le cas où l'accès à la voie est assuré par un chemin privé et/ou une servitude :

- Lorsqu'il dessert 1 lot, sa largeur ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
- Lorsqu'il dessert 2 lots ou plus, sa largeur ne pourra être inférieure à 4 mètres.

7.4. Lorsque la voie publique ou privée à créer dessert 3 lots ou plus, son revêtement devra être imperméable. Les eaux pluviales devront être gérées conformément au 8.2.2.

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'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Elle comprend la zone d'activités principale de la commune, Le Bois Vert, située le long de la route de Jargeau, au nord-est du bourg, ainsi que deux zones de plus faible emprise (Le Fief et la Noue).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toute la zone.

L'ensemble des zones UI sont comprises dans le Plan de Prévention du Risque Inondation du Val d'Orléans.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toute la zone.

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

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

ARTICLE 1 – Constructions interdites

UI

Sous réserves des dispositions des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans, sont interdits dans la zone UI :

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.
- 1.2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UI2.
- 1.3. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

loDem

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

UI

Sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans.

2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.2. 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.

2.3. 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 ni depuis la levée de la Loire.

2.4. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils soient non visibles du domaine public ni depuis la levée de la Loire.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol des constructions

Sous réserves des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation Val d'Orléans, aucune emprise au sol n'est règlementée 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 cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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.

▪ Règles de hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise (tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc....) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ Règle alternative

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

- En cas d'extension ou d'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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus 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 constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés 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 souches 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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue, avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des établissements.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

▪ Règle alternative

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si cette limite sépare des terrains destinés à l'implantation d'activités, si la nature des activités le permet et que cette implantation n'induit pas une incompatibilité avec la nature des activités attenantes.

Une distance minimale de 15 mètres devra être respectée lorsque la limite sépare cette zone d'activité d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Le blanc pur et cassé, les tonalités vives ou brillantes sont interdites. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise. L'usage de tonalité sombre doit être favorisée.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Règle alternative

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

4.1.3 - Clôtures

Lorsque les clôtures sont constituées de grillage ou panneaux grillagés rigides, elles doivent être doublées par une haie vive, en privilégiant les essences locales, la moins dense possible afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux. Un seul rideau de plantation sera admis dans ce cas.

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

UI

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

▪ Définition

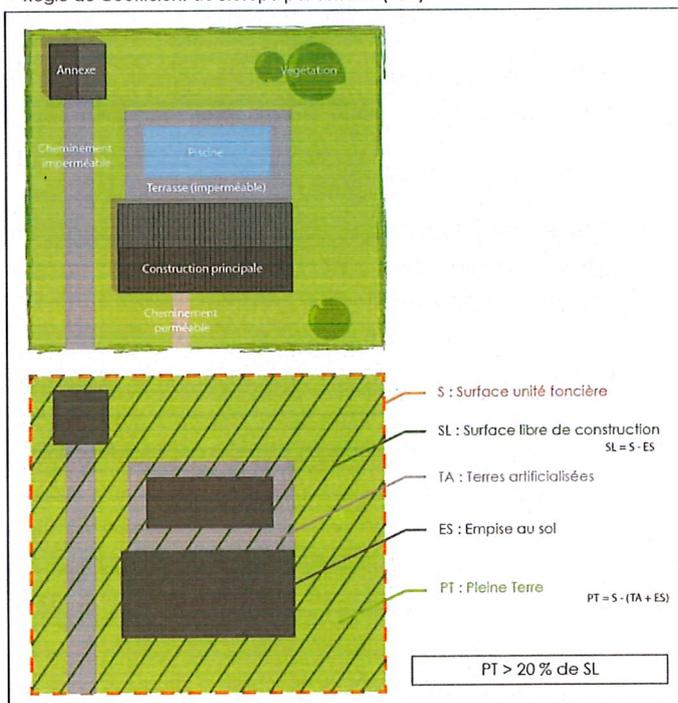
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé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

- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres,
- D'un verger.

▪ Règle applicable

Au moins 20 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

Il est imposé pour toutes nouvelles constructions, l'implantation d'une haie mixte d'essences locales (boisée, arbustive ou de type bocagère), sur les limites séparatives limitrophes aux zones A et N (agricoles et naturelles). Cette bande végétale pourra être prise en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

ARTICLE 6 – Stationnement

UI

▪ Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules de livraison, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations règlementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

▪ Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de plancher, 60% au moins de cette surface devra être réservé pour le stationnement.

▪ Règle alternative :

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte 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.

7.3. - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4. - Les voies nouvelles, publiques ou privées, desservant les opérations d'aménagement à usage d'activités doivent avoir une largeur de plate-forme de 10 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum. Lorsqu'elles sont réalisées en impasse, ces voies dans leur partie terminale, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

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 nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc....) qui requiert une alimentation en eau.

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

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

▪ Eaux usées domestiques

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'utilisateur 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 communautaire,
- 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

▪ **Eaux usées industrielles**

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement et d'un programme d'entretien périodique dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

8.2.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SANDILLON

AU

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone AU est entièrement comprise dans le Plan de Prévention du Risque Inondation « Val d'Orléans-Agglomération Orléanaise ».

L'aménagement et l'équipement de la zone doivent respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comporte 3 sites :

- Le secteur « Clos Finet » de la ZAC multisites.
- Le secteur « Cailloux-Pauvoir » de la ZAC multisites.
- Le secteur de « Gratteloup-Bois vert ».

Elle comporte un secteur AUv, correspondant à des jardins en arrière de front bâti n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à usage principale.

Secteurs de zone	Articles spécifiques
AUv	Art 1. Constructions interdites Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3 Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol

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

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

AU

Sous réserves des dispositions des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans, sont interdits dans la zone AU :

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition
- 1.7. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.
- 1.8. En secteur AUy, sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2.

ARTICLE 2 - Constructions soumises à condition

AU

Sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans.
- qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables aux zones AU (Pièce 3).

2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. En secteur AUy, 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.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

AU

3.1. Emprise au sol

En dehors des secteurs AUv, sous réserves des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation Val d'Orléans, aucune emprise au sol n'est réglementée au titre du présent PLU.

En secteur AUv, sous réserves des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation Val d'Orléans, l'emprise au sol totale des annexes ne pourra excéder 30 m².

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 cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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.

▪ Règles de hauteur

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 11 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 :

- En cas d'extension ou d'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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus 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 souches 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

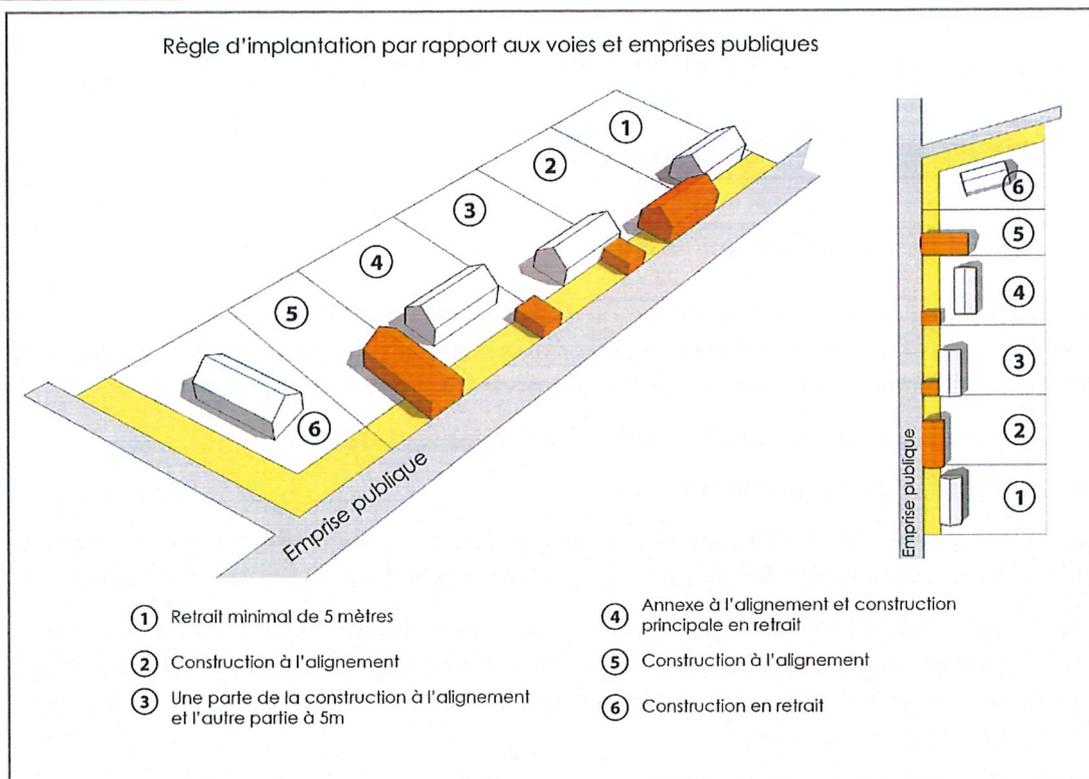
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

▪ Règles d'implantation

Les constructions 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.



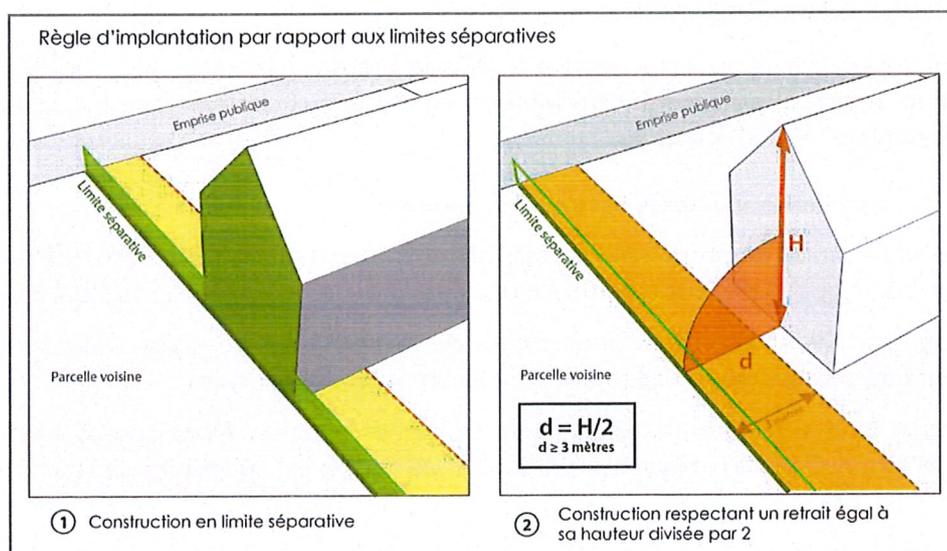
3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.



ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur et cassé, les tonalités vives, ou brillantes sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Règle alternative

Pour les annexes inférieures à 5 m², les dispositions du 4.1. ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2 - Façades

▪ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

▪ Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra être situé entre 0,5 m et 0,8 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, de teinte beige, ou grises. Des nuances plus sombres pourront être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

- **Constructions annexes**

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

- **Constructions à usage agricole et d'activité déjà existantes**

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles ou d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

Dans ce cas de figure, nonobstant la disposition 4.1.1., l'utilisation de la tôle sera tolérée sous condition d'être prélaquée.

4.1.3 – Toitures

- **Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation**

Seule la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison située entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

- **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent présenter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans être inférieure à 10°. Les toitures en terrasse sont également autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en cohérence avec de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

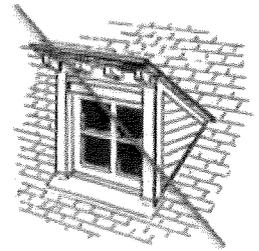
▪ Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-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 œuvre 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 du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.4. Ouvertures

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



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

4.1.5. Clôtures

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

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

- Les clôtures sous forme de murets d'une hauteur maximum de 60 cm pouvant être surmontés d'éléments de clôtures 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 soubassement en béton de 30 cm surplombée d'un grillage.

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

La tonalité des murs et murets en maçonnerie sera similaires à la construction principale.

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

AU

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

▪ Définition

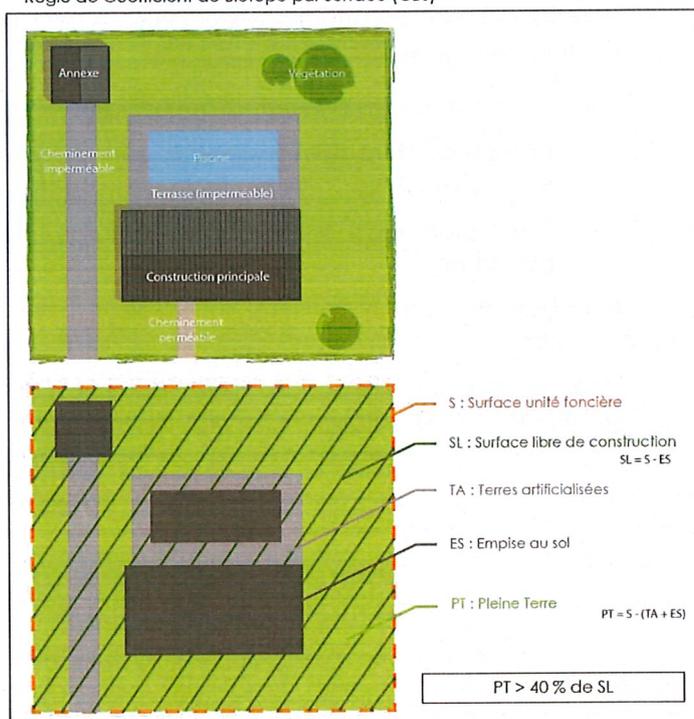
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé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

- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres,
- D'un verger.

▪ Règles applicables

Au moins 40 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

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

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 400 m² de terrain.

Il est imposé pour toutes nouvelles constructions, l'implantation d'une haie mixte d'essences locales (boisée, arbustive ou de type bocagère), sur les limites séparatives limitrophes aux zones A et N (agricoles et naturelles). Cette bande végétale pourra être prise en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

ARTICLE 6 – Stationnement

AU

Prescriptions générales :

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

▪ Règle applicable aux constructions à usage principal :

A l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

› Pour les constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m²,
- Deux places de stationnement pour les constructions supérieures à 60 m² de surface de plancher.

› Pour les constructions à usage de bureaux : une aire de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

› Pour les autres constructions : elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

AU

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.

7.3. Dans le cas où l'accès à la voie est assuré par un chemin privé et/ou une servitude :

- Lorsqu'il dessert 1 lot, sa largeur ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.
- Lorsqu'il dessert 2 lots ou plus, sa largeur ne pourra être inférieure à 4 mètres.

7.4. Lorsque la voie publique ou privée à créer dessert 3 lots ou plus, son revêtement devra être imperméable. Les eaux pluviales devront être gérées conformément au 9.2.2.

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

AU

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'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SANDILLON

AUI

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone

La zone AUI est une zone à proximité immédiate de l'allée du Bois Vert et des réseaux. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à destination d'activités d'industries, d'artisanats, de service et de commerces.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toute la zone.

La zone AUI est entièrement comprise dans le Plan de Prévention du Risque Inondation « Val d'Orléans-Agglomération Orléanaise ».

L'aménagement de la zone devra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

AUI

Sous réserves des dispositions des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans, sont interdits dans la zone AUI :

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole.
- 1.2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUI2.
- 1.3. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

AUI

Sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - des interdictions, des conditions et des prescriptions particulières fixées par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans.
- 2.1. Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
 - 2.2. 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.
 - 2.3. 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 et depuis la levée de la Loire.
 - 2.4. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils soient non visibles du domaine public et depuis la levée de la Loire.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

AUI

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Aucune emprise au sol n'est réglementée au titre du présent PLU. L'emprise au sol autorisée est définie par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation Val d'Orléans.

3.1.2. Pour les demandes d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléas, l'emprise au sol est calculée au prorata des surfaces impactées par chaque zone réglementaire. Le principe de la zone la plus contraignante s'applique pour la réglementation. Dans la mesure du possible, la construction se fera sur la zone d'aléa la plus faible.

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 cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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.

▪ Règles de hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ Règle alternative

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

- En cas d'extension ou d'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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus 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 constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés 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 souches 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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue, avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des établissements.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

▪ Règle alternative

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si cette limite sépare des terrains destinés à l'implantation d'activités, si la nature des activités le permet et que cette implantation n'induit pas une incompatibilité avec la nature des activités attenantes.

Une distance minimale de 15 mètres devra être respectée lorsque la limite sépare cette zone d'activité d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Le blanc pur et cassé, les tonalités vives ou brillantes sont interdites. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise. L'usage de tonalité sombre doit être favorisée.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Règle alternative

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

4.1.3 - Clôtures

Lorsque les clôtures sont constituées de grillage ou panneaux grillagés rigides, elles doivent être par une haie vive, en privilégiant les essences locales, la moins dense possible afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux. Un seul rideau de plantation sera admis dans ce cas.

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

AUI

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

▪ Définition

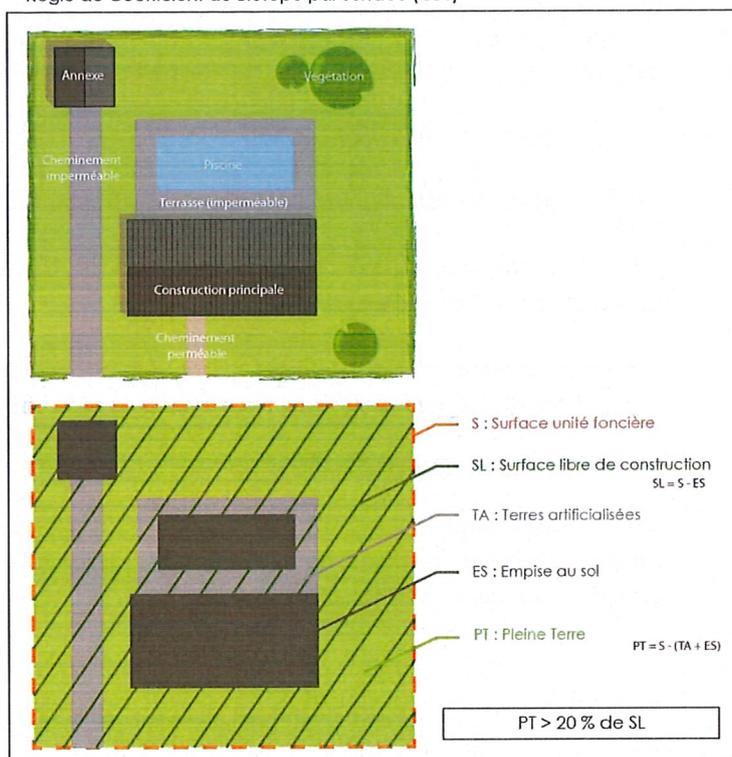
Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé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

- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres,
- D'un verger.

▪ Règle applicable

Au moins 20 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



5.2. Espaces libres et plantations

Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculment.

Il est imposé pour toutes nouvelles constructions, l'implantation d'une haie mixte d'essences locales (boisée, arbustive ou de type bocagère), sur les limites séparatives limitrophes aux zones A et N (agricoles et naturelles). Cette bande végétale pourra être prise en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

ARTICLE 6 – Stationnement

AUI

▪ Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules de livraison, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

▪ Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de plancher, 60% au moins de cette surface devra être réservé pour le stationnement.

▪ Règle alternative

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

AUI

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.

7.3. - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4. - Les voies nouvelles, publiques ou privées, desservant les opérations d'aménagement à usage d'activités doivent avoir une largeur de plate-forme de 10 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum. Lorsqu'elles sont réalisées en impasse, ces voies dans leur partie terminale, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

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

AUI

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc....) qui requiert une alimentation en eau.

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

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

- Eaux usées domestiques

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'utilisateur 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,
- 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

▪ Eaux usées industrielles

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

8.2.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SANDILLON

A

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 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).
- Un secteur Az, correspondant au bâti à usage d'habitation en milieu agricole.
- Un secteur Aa, 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 Ac, 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 Ah, au lieu-dit « Barbereau », 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 interdites
Az	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5.1. Coefficient de Biotope
Aa	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5.1. Coefficient de Biotope
Ac	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5.1. Coefficient de Biotope
Ah	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5.1. Coefficient de Biotope

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

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

Hormis en secteur Ap, sous réserves des dispositions 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 A2.
- 1.3. En secteur Ap, 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 Ap, 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 Ac, sont également admis, sous réserves des autres règles applicables :

- 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 Aa, 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 Ah, sont également admises, les nouvelles constructions à usage d'habitation et de service où s'effectue l'accueil de clientèle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

A

3.1. Emprise au sol

Sous réserve des dispositions du PPRI Val d'Orléans :

3.1.1. En secteur Aa, Az, et Ac, 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 Ac, 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 règlementée 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 cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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 au 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 au caractère ou à l'intérêt 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 issus 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 souches 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.

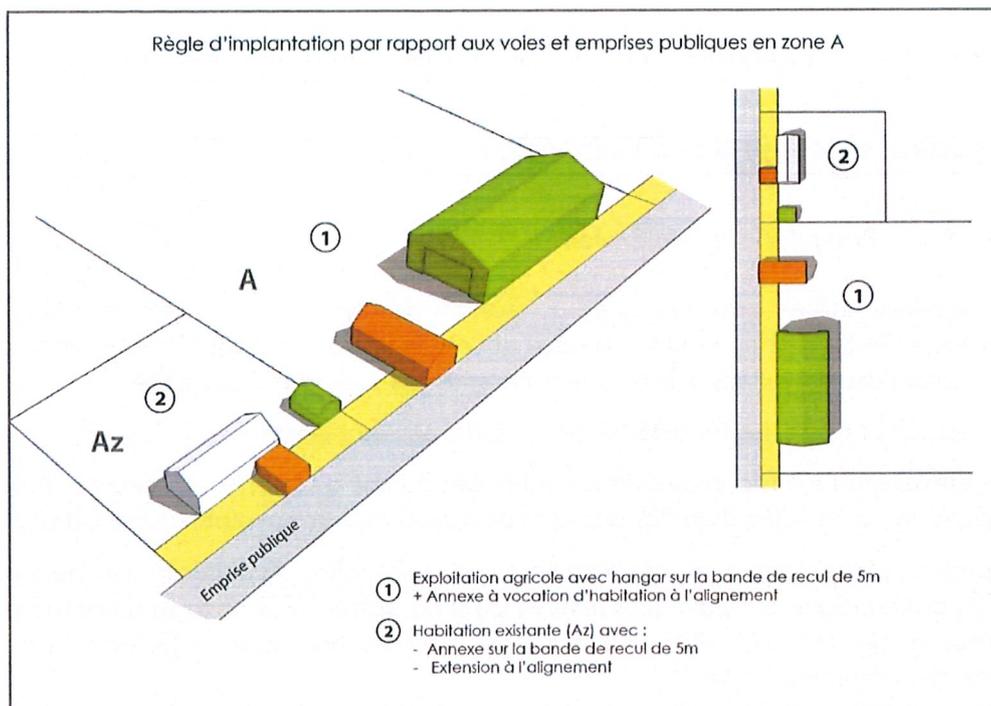
▪ Règles d'implantation

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.



3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

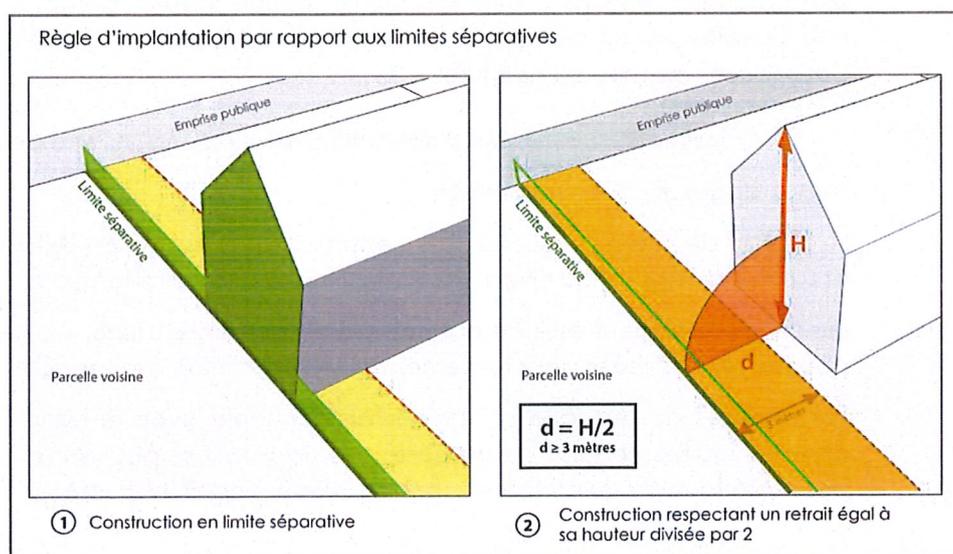
Pour les constructions à usage agricole, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres, sauf pour les annexes agricoles à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

Pour les autres constructions autorisées, une implantation en limite séparative est possible.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.



ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1. Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur et cassé, les tonalités vives, ou brillantes sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Règle alternative

Pour les annexes inférieures à 5 m², les dispositions du 4.1. ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.2. Façades

▪ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

▪ Constructions à usages d'habitation, leurs extensions et annexes

Les bardages en tôle sont interdits.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra être situé entre 0,5 m et 0,8 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, de teinte beige, ou grises. Des nuances plus sombres pourront être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

- **Constructions à usage d'activité et constructions à usage agricole déjà existantes**

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles ou d'activité, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

Nonobstant la disposition 4.1.1., l'utilisation de la tôle sera tolérée sous condition d'être prélaquée.

4.1.3. Toitures

- **Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation**

Seule la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise, la tuile ardoisée ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, ferrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

- **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent présenter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans être inférieure à 10°. Les toitures en terrasse sont également autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en cohérence avec celle de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

- **Constructions à usage d'activité et constructions à usage agricole déjà existantes**

Pour les travaux de revêtement et d'extension des bâtiments agricoles et d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

En cas d'utilisation de tôle, celle-ci devra être prélaquée.

- **Règles alternatives**

Lorsque les annexes sont inférieures à 5 m², ces dispositions ne sont pas applicables.

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

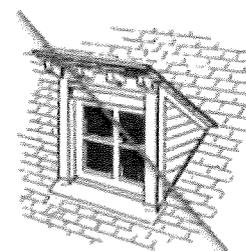
- En cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de toiture,
 - En cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place d'une toiture précédemment autorisées.
 - Pour les travaux de revêtement des bâtiments agricoles, 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 (brise-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 œuvre 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 du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.4. Ouvertures

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



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

4.1.5. Clôtures

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

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

- Les clôtures sous forme de murets d'une hauteur maximum de 60 cm pouvant être surmontés d'éléments de clôtures 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 soubassement en béton de 30 cm surplombée d'un grillage.

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

La tonalité des murs et murets en maçonnerie sera similaires à la construction principale.

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 par surface (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 :

- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres,
- D'un verger.

▪ Règles applicables

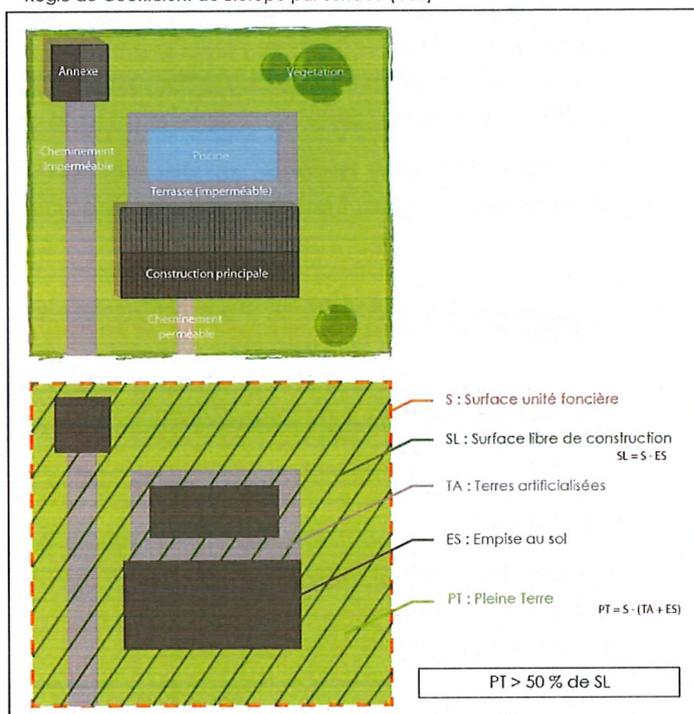
Pour les secteurs Az et Ac, au moins 50 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

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

Pour le secteur Ah, au moins 80 % 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.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



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.

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

ARTICLE 6 – Stationnement

A

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte 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'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront 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'utilisateur 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 communautaire,
- 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.

8.2.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comporte :

- des secteurs Ne réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Nz, correspondant aux écarts bâtis en milieu naturel (habitat et gîtes).
- Un secteur Nc, de taille et de capacité d'accueil limité, correspondant au bâti à usage commercial et d'accueil de clientèle en milieu naturel (point de vente des produits d'exploitation, salle de réception, etc.).

Secteurs de zone	Articles spécifiques
Ne	Art 2. Constructions soumises à conditions
Nz	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5.1. Coefficient de Biotope
Nc	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5.1. Coefficient de Biotope

NB. : Les dispositions réglementaires définies par le PPRI sont consignées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 1 - Constructions interdites

N

Sous réserves des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Orléans, sont interdites en zone N les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2.

ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

N

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 prescriptions 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 N :

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

2.2. En secteur Nz et Nc, 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.

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

- Le changement de destination vers l'habitation, le commerce de détail ou le service où s'effectue l'accueil de clientèle.
- L'extension des constructions existantes à usage de commerce de détail ou de services où s'effectue l'accueil de clientèle.
- Les annexes aux constructions existantes à usage de commerce de détail ou de services où s'effectue l'accueil de clientèle.

2.4. – En secteur Ne, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 Plan de Prévention du Risque Inondation :

3.1.1. En secteur Nz et Nc, 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 Nz et Nc, 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.

3.2.3. Dans le reste de la zone N, aucune emprise au sol n'est règlementée 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 cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

▪ Règles de hauteur

Pour les extensions en Nz et Nc,

Lorsque l'extension possède une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres.

Lorsque l'extension possède une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

Pour les annexes en Nz et Nc, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Dispositions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol, 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.

De plus, 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.

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

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus 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.

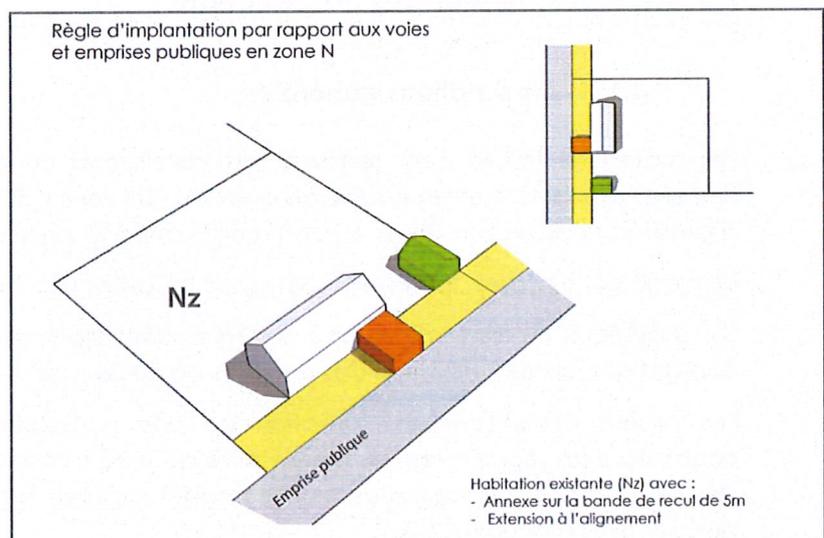
Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

▪ 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.

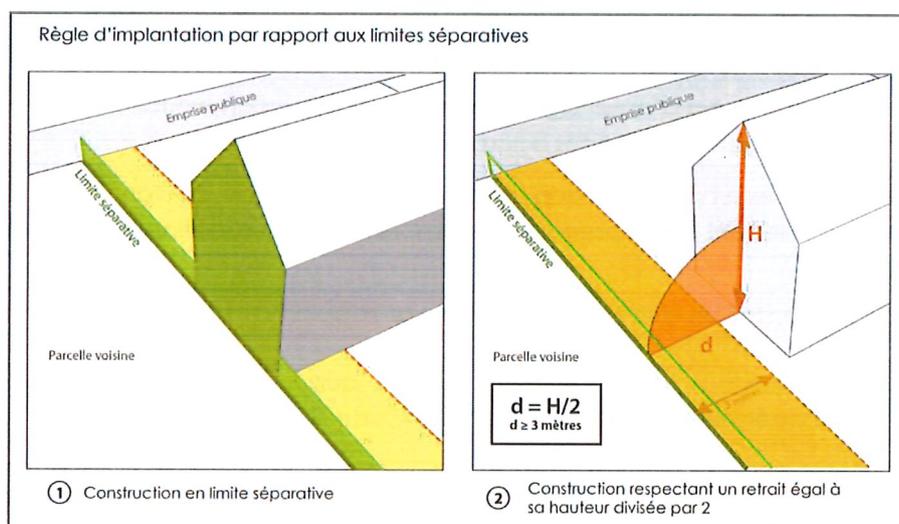
La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol.

3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les autres constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.



ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère N

4.1. Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur et cassé, les tonalités vives, ou brillantes sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Règle alternative

Pour les annexes inférieures à 5 m², les dispositions du 4.1. ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.

4.1.2 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le blanc pur et cassé, les tonalités vives, ou brillantes sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra être situé entre 0,5 m et 0,8 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, teinte beige, ou grises. Des nuances plus sombres pourront être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

4.1.3 - Toitures

▪ Les extensions de construction principale

Seule la tuile de ton brun-rouge vieilli, l'ardoise, la tuile ardoisée ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

▪ Les constructions annexes

Les toitures des constructions annexes doivent présenter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans être inférieure à 10°. Les toitures en terrasse sont également autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec la construction principale.

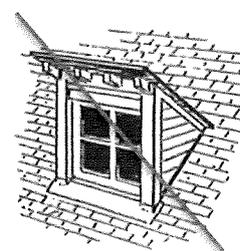
Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Dans ce cas, la pente de toiture n'est pas réglementée.

▪ Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

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 œuvre 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 du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.4. Ouvertures

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



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

4.1.5. Clôtures

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

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

- Les clôtures sous forme de murets d'une hauteur maximum de 60 cm pouvant être surmontés d'éléments de clôtures 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 soubassement en béton de 30 cm surplombée d'un grillage.

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

La tonalité des murs et murets en maçonnerie sera similaires à la construction principale.

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

N

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

Le Coefficient de Biotope par surface (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 :

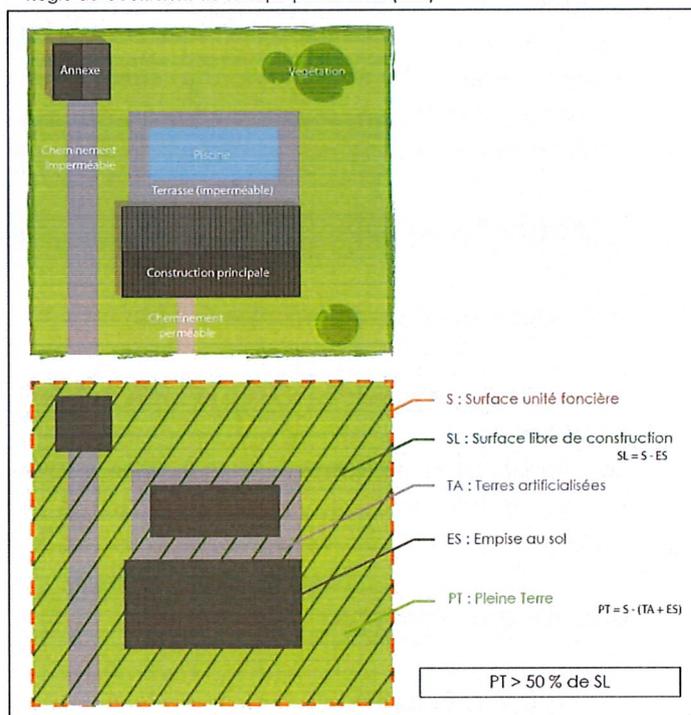
- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres,
- D'un verger.

▪ Règles applicables

Pour les secteurs Nz et Nc, 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 règle.

Règle de Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



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.

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

ARTICLE 6 – Stationnement

N

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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 autorisée peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

8.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Un permis de construire pourra être remis en cause en cas de perméabilité insuffisante ou nulle du terrain.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les exutoires (fossé, réseau pluvial) est interdit.

8.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être gérées sur le terrain.

L'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées devra être géré suivant la réglementation en vigueur.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3. Conditions de desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.