



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	

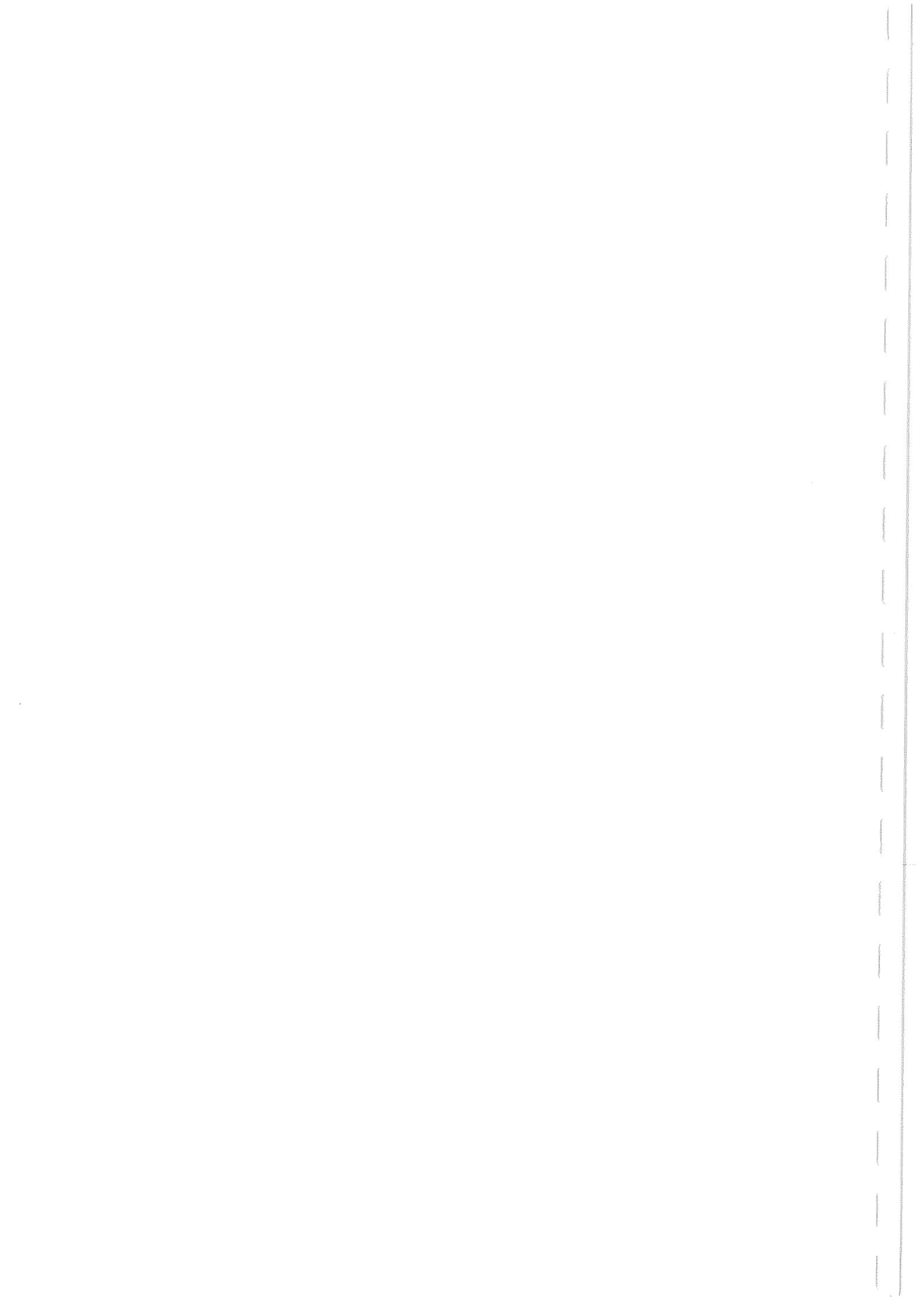
VU POUR AUTHENTIFICATION

pour être annexé à notre délibération

en date du 12 décembre 2017

Le Maire, Gérard MALBO





## 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
<b>Ap</b>	Art 1. Constructions interdites
<b>Az</b>	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5.1. Coefficient de Biotope
<b>Aa</b>	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5.1. Coefficient de Biotope
<b>Ac</b>	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5.1. Coefficient de Biotope
<b>Ah</b>	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 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 Aq, 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

#### 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 m<sup>2</sup>, déduction faite de l'emprise existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

3.1.2. 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 m<sup>2</sup>, 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.

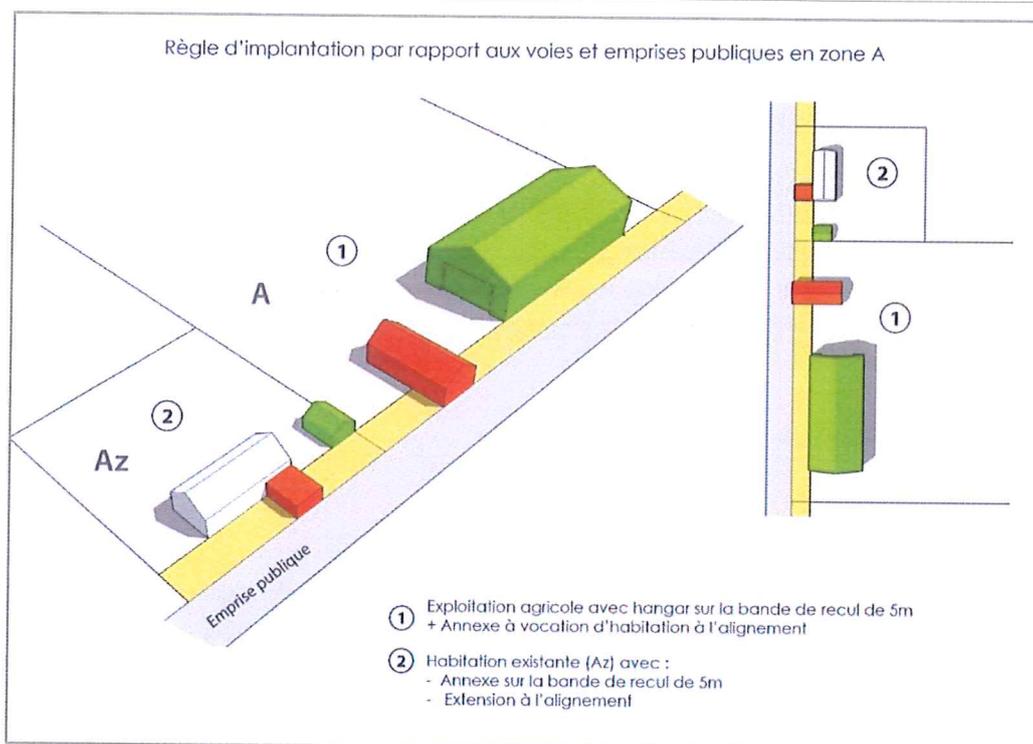
▪ Règles d'implantation

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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



### 3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

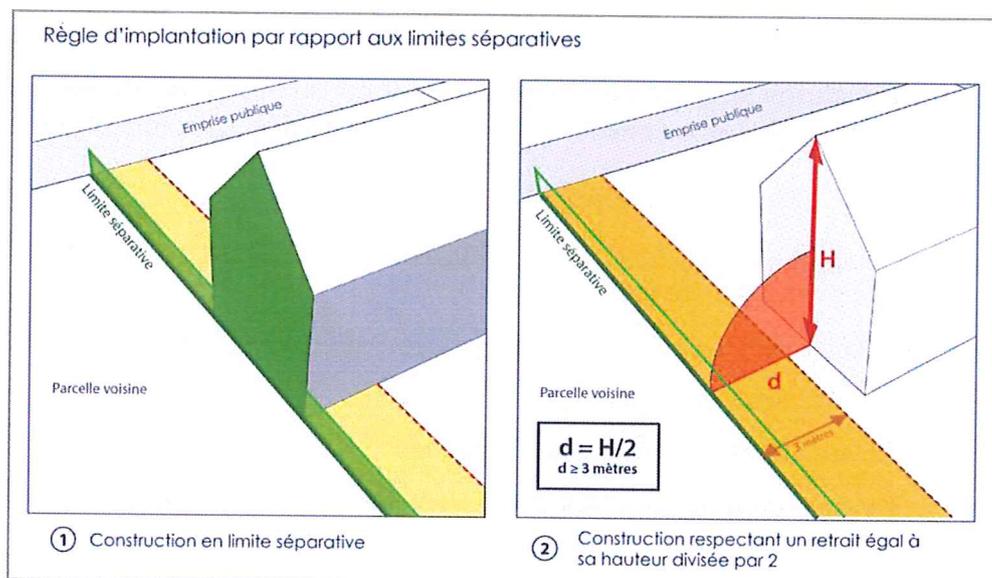
Pour les constructions à usage agricole, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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, 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 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 m<sup>2</sup>, 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.



#### 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.

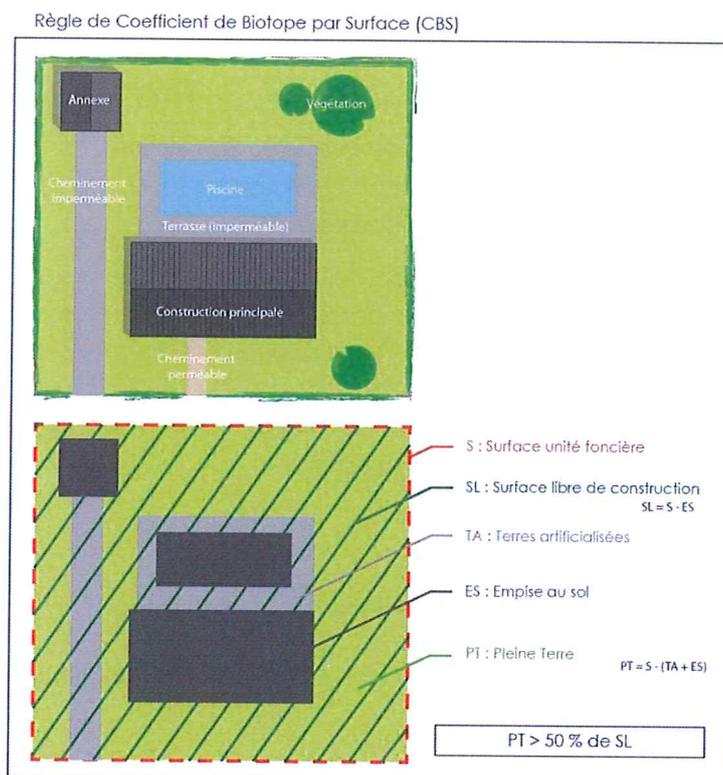
### ▪ Règles applicables

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 Aq, 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.



## 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

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'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau 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.