



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

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

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

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

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

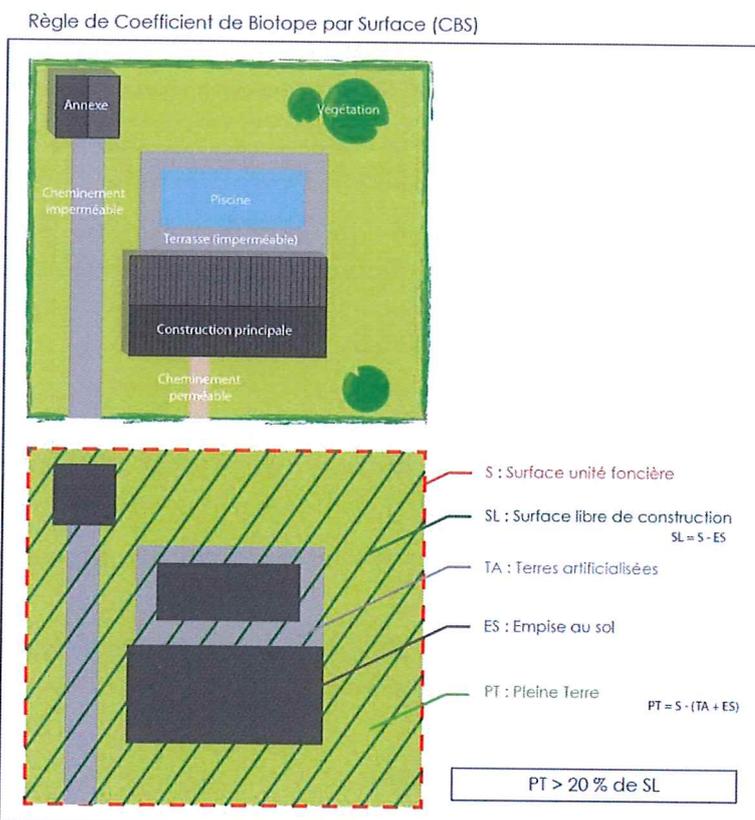
▪ Définition

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.



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

▪ 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

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,
- 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.

