



COMMUNE DE SANDILLON (45)

## Plan Local d'Urbanisme

PRÉFECTURE DU LOIRET

21 DEC. 2017

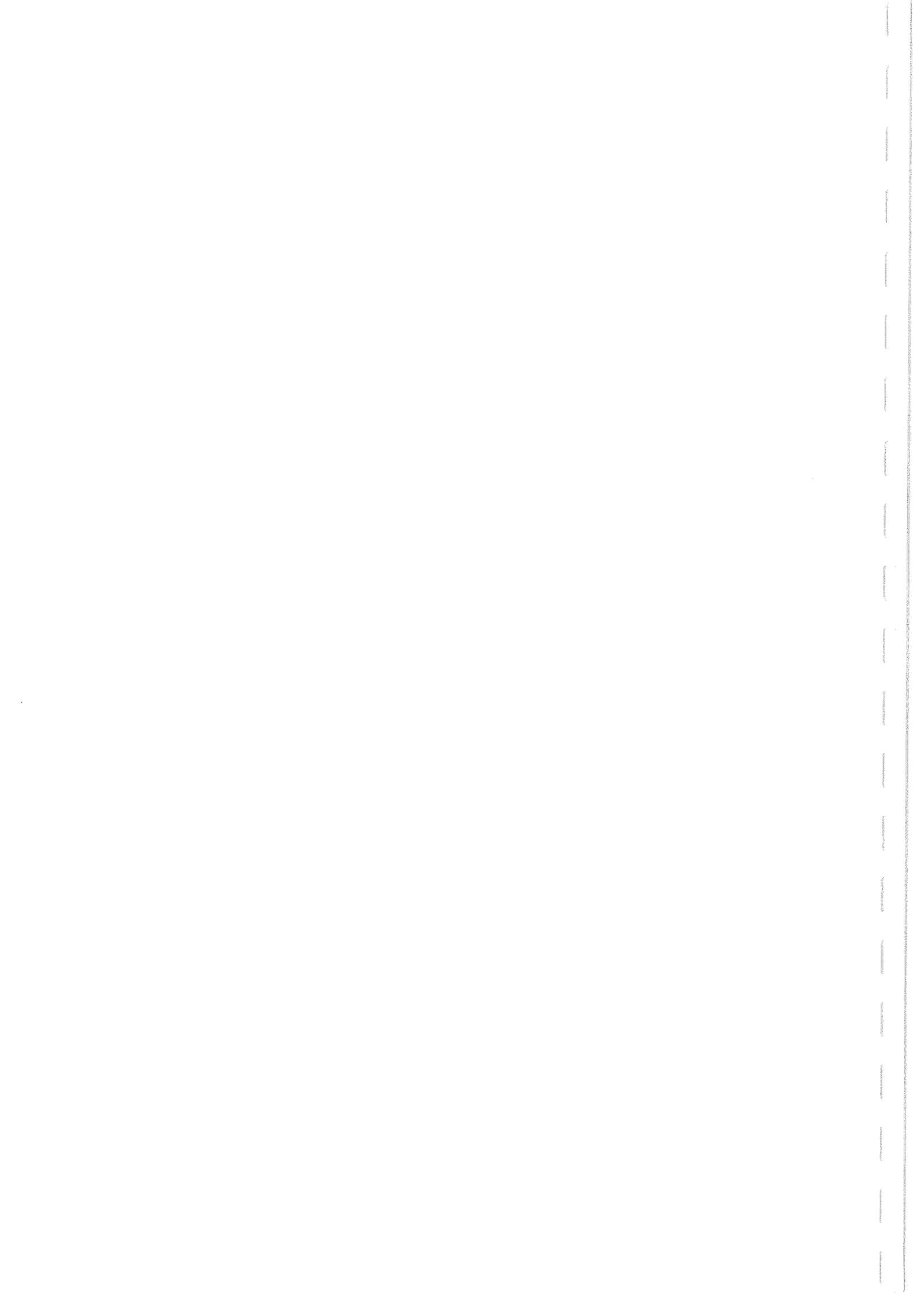
COURRIER 1



## 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



## 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
<b>Ne</b>	Art 2. Constructions soumises à conditions
<b>Nz</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>Nc</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

**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

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

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

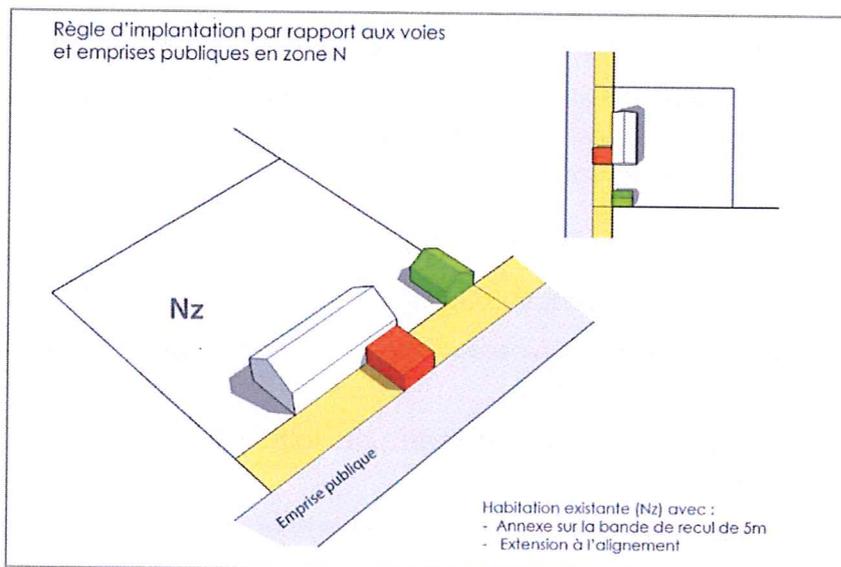
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

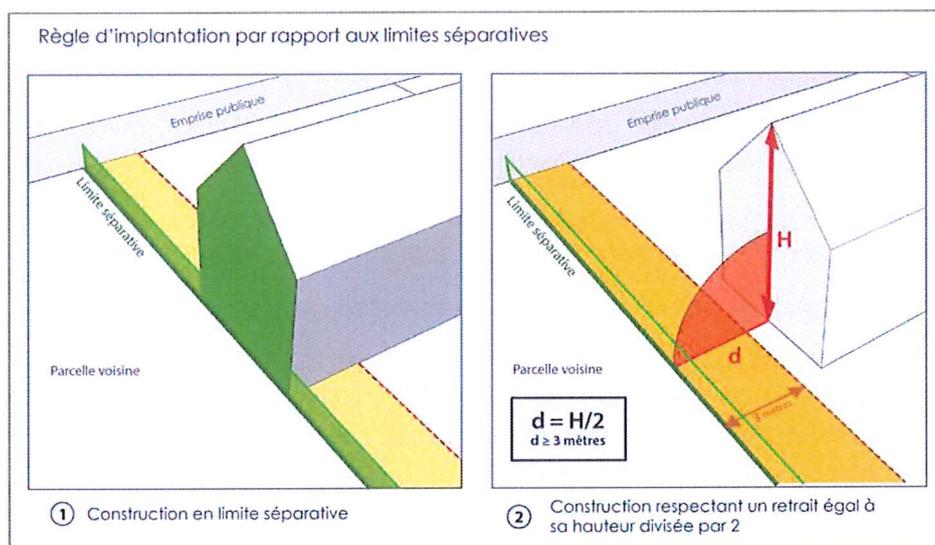
### 3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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

### 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 :

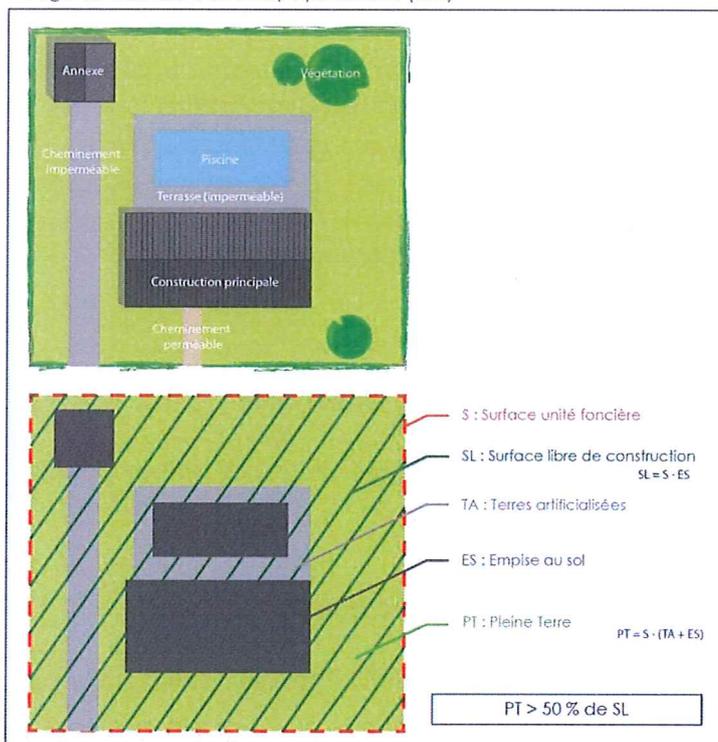
- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres,
- D'un verger.

#### ▪ 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

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.

