



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	

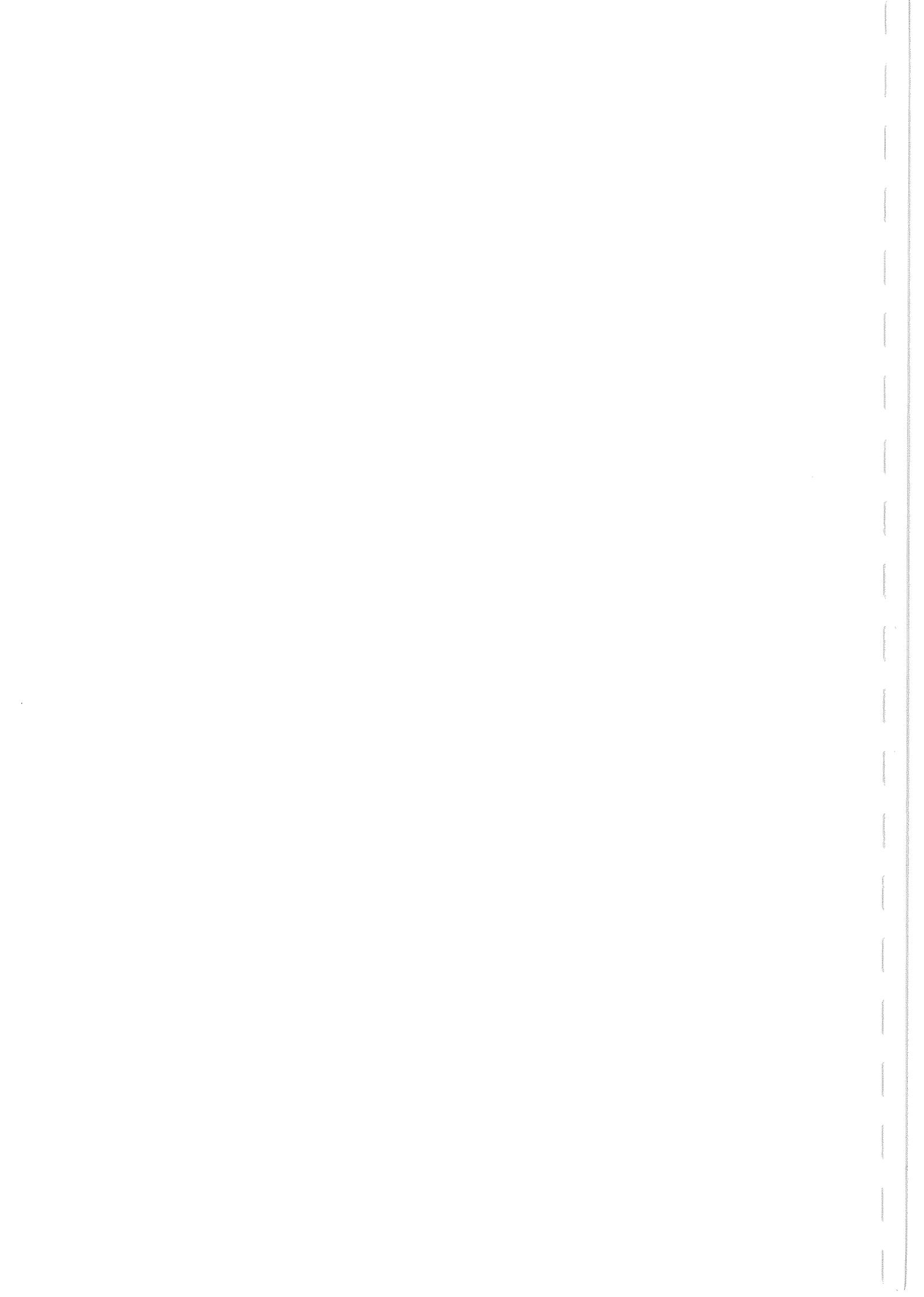
VU POUR AUTHENTIFICATION

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

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**

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**

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

#### 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

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

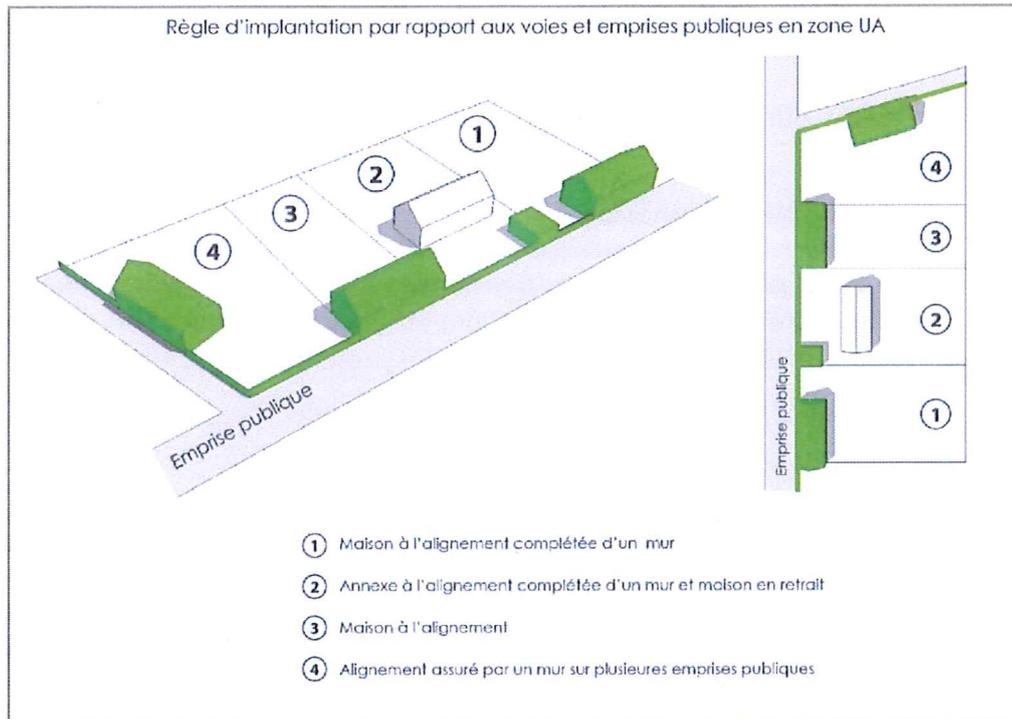
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

▪ 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



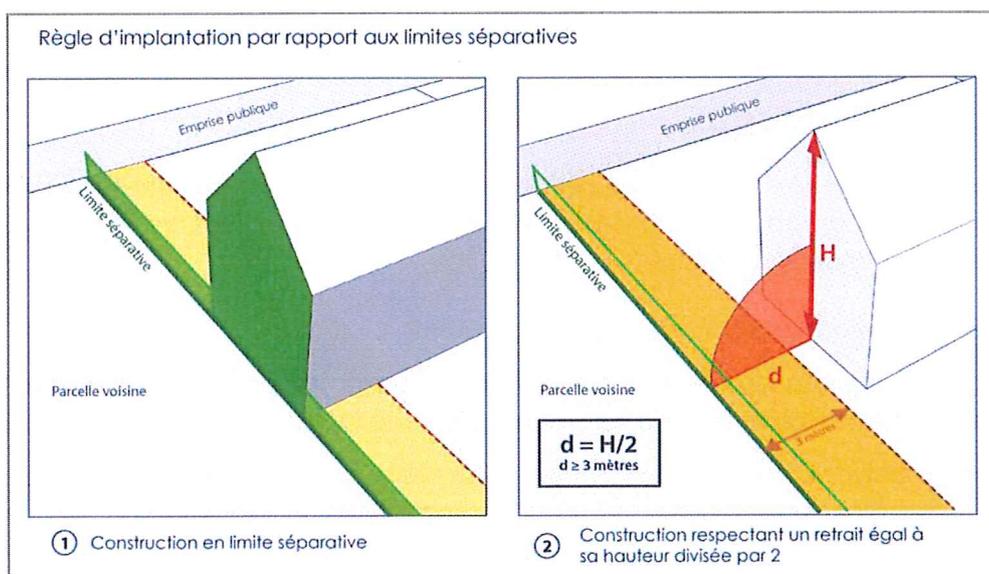
### 3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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 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 notwithstanding 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, 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.

#### 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.



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

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

UA

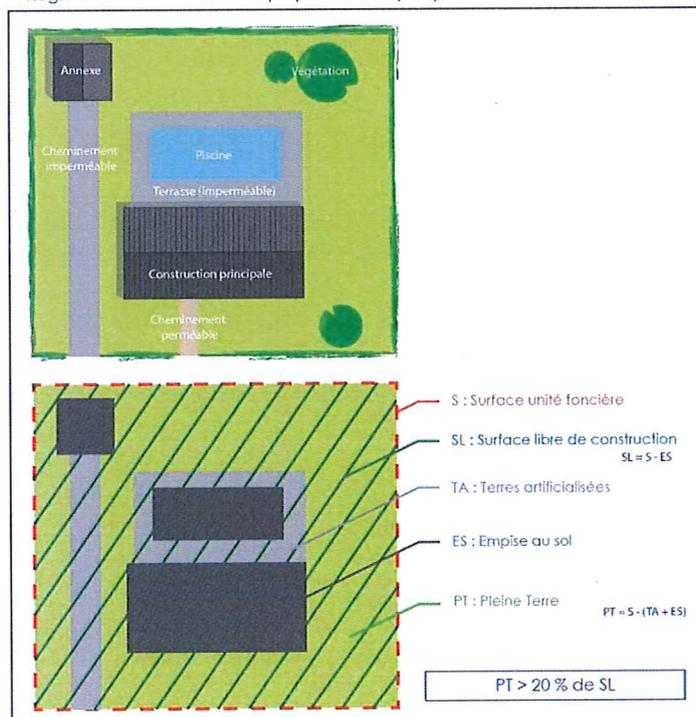
### 5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ■ 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 m<sup>2</sup> 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

▪ 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 m<sup>2</sup>,
- Deux places de stationnement pour les constructions supérieures à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

▸ Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> 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

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.

##### 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.