

4.2 Objectifs du projet

- Aménager le site pour des activités de loisirs et équestres, en s'intégrant au maximum dans le cadre naturel du site

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

- Défrichage du chemin d'accès et des emplacements des pavillons d'hébergement (surface totale maximum à défricher : 0.70 ha)
- Terrassement du chemin, de l'aire de stationnement, des emplacements des bâtiments et des pavillons
- Construction des bâtiments et installation des pavillons d'hébergement (surface couverte : 4490 m²)

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- Activités équestres de loisirs
- Hébergement
- Location de salle
- Pension chevaux
- Dressage chevaux
- Location de VTT
- Pêche à la journée

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis de construire
- Permis d'aménager
- Autorisation de défrichement

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Autorisation de défrichement

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Défrichement du chemin d'accès et des emplacements des pavillons d'hébergement	surface totale maximum de 0,7 ha
Superficie globale du projet	8ha 63a
Superficie du massif	env.2ha 90a (compris bois épars)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Lieux-dits :

Golf Courcelles / Rivalulde

SALBRIS

Coordonnées géographiques: Long. 47° 26' 21" 1 Lat. 2° 4' 1" 2

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Golf désaffecté dont une partie a été utilisée pour l'implantation d'un lotissement communal

Règlement applicable à la zone du projet : zone NL (PLU de 2008 approuvé)

Règlement applicable à la zone du projet : zone AUL (PLU actuellement en cours de révision)

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de la commune de Salbris approuvé le 22/12/2010

PLU en cours de révision

Les demandes de permis de construire et d'aménager seront déposées dès approbation du PLU en cours de révision (début de l'enquête publique le 11/02/2013)

Le PLU en cours de révision a fait l'objet d'une étude environnementale

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêtécologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant,encours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En partie : château de Rivaulde inscrit à la liste supplémentaire (voir dossier joint)
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	PPRI (voir dossier joint) (Rmq : PPRI actuellement en cours d'élaboration. En l'état, seul l'Atlas des zones inondables de la Sauldre est "officiel") Les travaux à réaliser sont en dehors de la zone à concernée. Crue de Mars 2001, supérieure à la crue centennale, cote NGF 104.346. Ref. échelle de crue pont de Sauldre-RD2020 (source : mairie de Salbris) Aménagements supérieurs à la cote 105
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En partie : château de Rivaulde inscrit à la liste supplémentaire (voir dossier joint)

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?
 Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ex golf : terrain ayant déjà été aménagé Secteur classé "naturel à vocation d'activités de loisirs" Consommation d'espaces naturels déjà modelés	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Seuls les territoires formant berges de la Sauldre : inondation de la Sauldre (voir atlas dans le dossier joint) Aucune construction dans le périmètre concerné.	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Commodités de	Est-il source de voisinage bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si oui, dans quel milieu ?			
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun dépôt de fumier sur le site! Le fumier sera évacué et pris en charge par l'agriculteur qui fournira paille et foin.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En contact avec les Monuments de France, le projet a été présenté à M. DEVANOISE, Architecte des Bâtiments de France pour la région centre (voir dossier joint)
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet ne me semble pas nécessiter d'étude d'impact pour les raisons suivantes :

- Le terrain à déjà été modelé et entièrement drainé par le passé pour la construction d'un golf
- L'activité développée sur le site est fortement liée au cadre naturel
- Les critères de construction que nous avons établis prennent en compte la récupération des eaux pluviales et leur utilisation pour l'abreuvement des chevaux et l'arrosage de la carrière de travail et du manège. Les éventuels excédents seront rejetés dans l'étang présent sur le terrain
- Les bâtiments seront raccordés aux réseaux municipaux, tant pour l'adduction d'eau potable que pour l'évacuation des eaux usées (électricité, téléphone,...)
- Le projet est en parfaite adéquation avec le PLU arrêté le 22/11/2011 (voir dossier joint) actuellement en attente d'approbation après réalisation de l'enquête publique.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

	Objet
	Le dossier joint, dans sa partie technique, comprend toutes les pièces demandées pour l'étude du dossier. <i>(format numérique en 2 parties, l'une contenant les pages imprimées sur transparent superposables à la vue en plan)</i>

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

X

Fait à

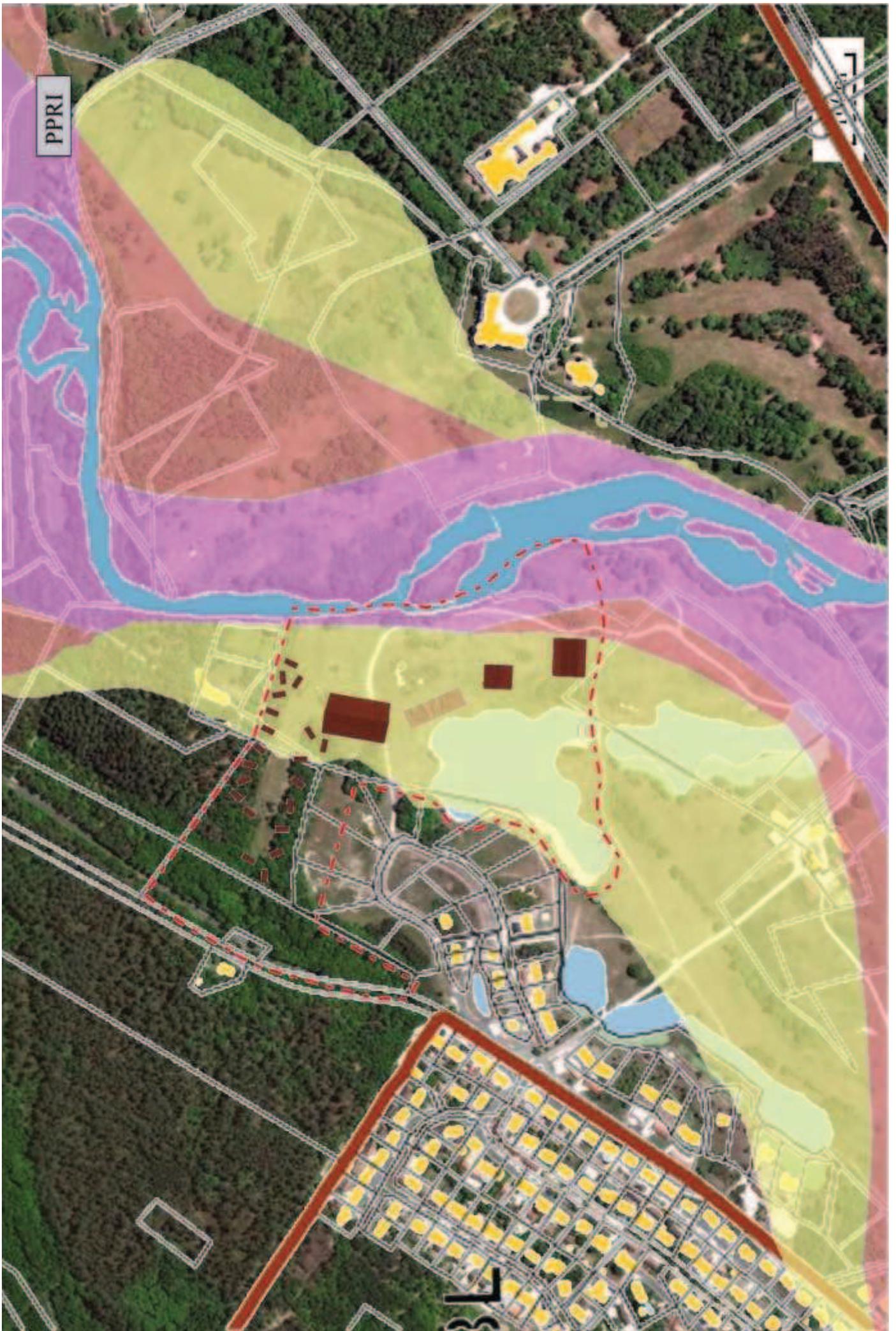
Saint-Julien-sur-Cher

le,

16/01/2013

Signature









CADASTRE

73



100m

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone
(extraire du rapport de présentation)

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

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, si elles existent, et se réaliser :

- o soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- o soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour les zones AU dites de « Valaudran » et « Rivaudé » et la zone AU dite « Rivaudé ».

Pour l'ensemble des zones AU, situées aux lieux-dits de la Boulaye, les Champs, la Chénale, les Cousseaux, le Pré Coussin, Rivaudé, et Valaudran, des orientations d'aménagements et de programmation (cf. pièce n° 3) ont été révisées sur ces secteurs exprimant ainsi la cohérence du projet d'aménagement de Salbris.

La zone AU comprend :

- Des secteurs AUe, dans lesquels seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises. Ces secteurs sont situés de part et d'autre de la RD 724. Ils ont pour vocation, en lien avec les équipements existants (collège, piscine etc...) de renforcer ce pôle au travers de services intergénérationnels. Ils reconstruiront une véritable entrée de qualité sur ce secteur.
- Des secteurs AUj, dans lesquels seules les constructions et installations à usage commercial liées aux activités touristiques et de loisir sont admises. Ils sont localisés aux « Courcelles » et au « Bas-Roulay ». Ils permettent d'autoriser deux projets d'implantation de centre équestre ainsi que l'ensemble des activités commerciales liées à leur développement (hébergement touristique etc...).

Le secteur du Bas-Roulay présente une sensibilité forte liée au risque inondation par remontée de nappe (source : BRGM), ainsi, il est recommandé d'étudier plus en détail l'allée sur la zone et de mettre en place des mesures afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque inondation.

Le secteur des Cousseaux, dans sa partie Nord présente une végétation typique de zone fraîche à humide. Ainsi une attention particulière devra être portée sur le secteur car il n'exclut pas l'alaé inondation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - L'ouverture de carrières.
- 1.12 - Les dépôts de véhicules.
- 1.13 - 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.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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, sous réserve :
 - que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'ils se fassent :
 - o soit au fur et à mesure de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - o soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour les zones AU dites de « Valaudran » et « Rivaudé » et la zone AU dite « Rivaudé ».
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 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 En secteur AUj, seules sont admises les constructions et installations à usage commercial, d'habitat ou agricole liées aux activités touristiques ou de loisirs.
- 2.4 - En secteur AUe, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5 - 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 II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - 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.

3.2 - 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.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m².

3.3 - Pour le secteur "Les Cousseaux", aucun nouvel accès n'est autorisé à partir de la RD774.

3.4 - Pour le secteur "Les Champs", aucun nouvel accès n'est autorisé à partir de la RD 944.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

ARTICLE AU4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - 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.

4.2.2 - 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 ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

4.4 - Déchets et recyclage

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble de logements collectifs, de constructions à usages d'équipements ou d'activités.

ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article AU.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 3 mètres.

6.2.2 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Pour les secteurs dits « Rivaude », (zones AU et Allée), situés le long de la RD 774, le secteur AU dit « Les Cousseaux » situé le long de la RD 774 et le secteur « Les Champs » situé le long de la RD 944, lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions et installations, hormis les clôtures, doivent être implantées au-delà de cette marge ou au plus en limite de celle-ci.

6.2.4 - Toutefois, 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 parcelaire 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.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.

soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à échafer 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.

7.2 - Les constructions de moins de 10m³ d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.4 - 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.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres pour les constructions à pans ou attique, 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, clochets, clochetons, tourelles, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Pour les constructions en toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

Pour le secteur « Rivaulde », dans la marge de recul figurant au plan de zonage le long de l'allée menant au château de la Rivaulde, la hauteur des constructions est limitée à 5,50 mètres maximum.

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.

10.2 - 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.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre 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.

Le blanc pur et les couleurs vives sont exclus.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

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

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des revêtements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige ou ocre.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et soubassements.

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

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, pierre, erdut, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

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

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

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

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture portuents justifiés par les besoins de la composition (licarnes, tourelles, terrasses, croupes, vérandas, etc.) à condition que celui-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 - Constructions annexes

Appentis accolés au pignon de la construction principale

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

Serres et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 30°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées.

Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 - Ouvertures

Les châssis seront encastrés de manière à ne pas saillir de la toiture.

Les 'hôtels' seront de petites dimensions et ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de toiture en façade principale de la construction.

Les caissons des volets roulants extérieurs devront ne pas être visibles du domaine public.

11.5 - Clôtures

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

Les clôtures constituées de piquets et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.

Les clôtures sur rue

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le grillage doublé d'une baie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,50 mètres maximum.

Les autres clôtures

Pour les autres clôtures, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le grillage doublé d'une baie.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 mètres.

11.7 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 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.

ARTICLE AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT12.1. - 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.

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.

12.2. - 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 d'habitation, 1,5 place de stationnement par logement créé plus 1 place supplémentaire de parking pour les programmes de logements de plus de 5 logements dédiés aux visiteurs, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.

ARTICLE AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés, en privilégiant un assortiment d'essences feuillues.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, en privilégiant un assortiment d'essences feuillues, à raison d'un arbre par 200 m² de terrain.

13.4 - Sur le secteur « Les Champs » et « Rivaulde », dans la marge de recul figurant au plan de zonage, une forte végétalisation sera à prévoir sous la forme d'espace paysagé et aménagé, en privilégiant un assortiment d'essences feuillues.

13.5 - Les étangs, mares et plans d'eau existants seront à conserver.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

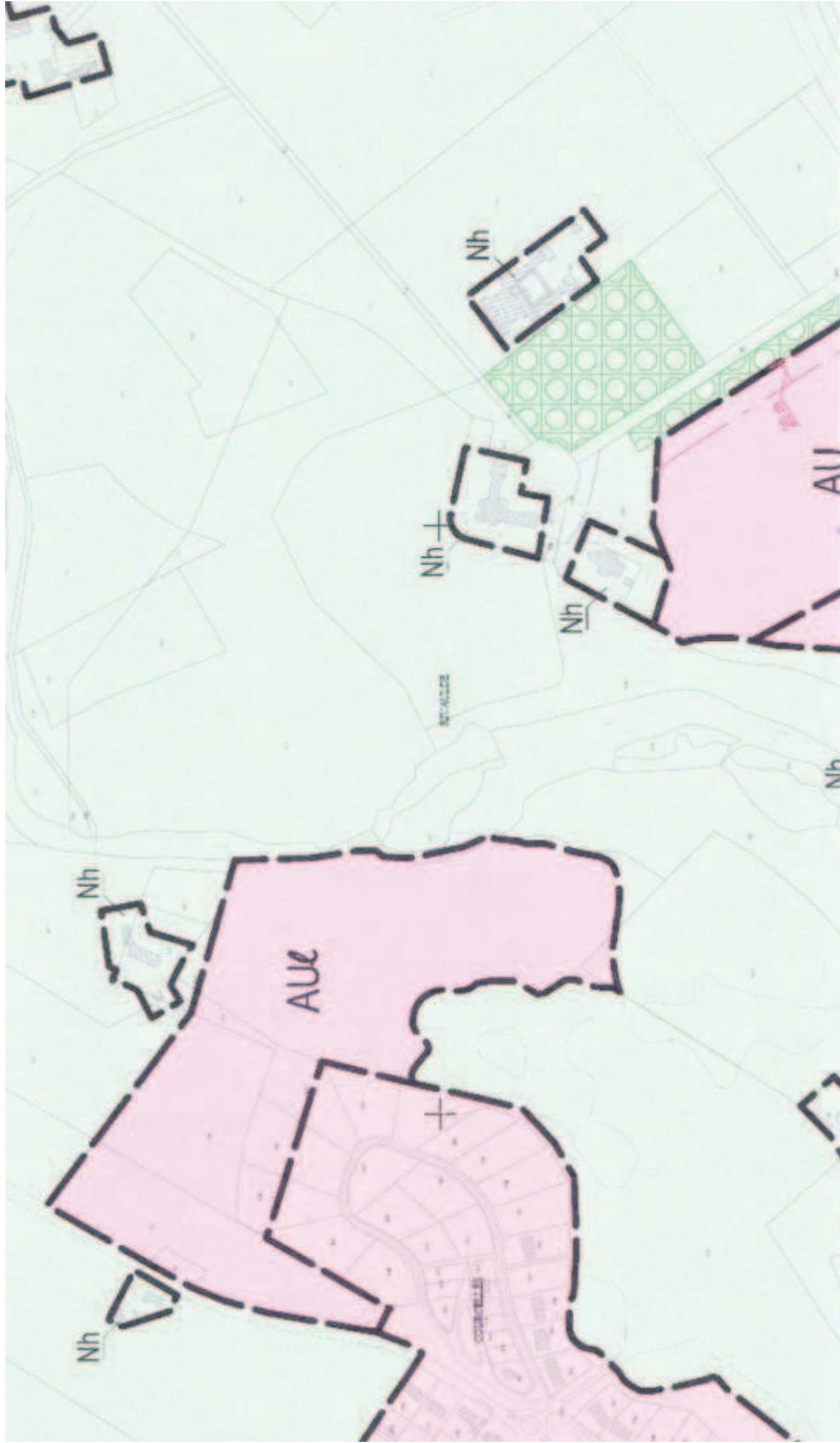
SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.



Salbris

Extrait zonage PLU arrêté le 20 septembre 2012
(plus particulièrement le secteur AUI)



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE

VUES DEPUIS LES EMPLACEMENTS DES BÂTIMENTS



De l'arrière du manège vers la zone pavillons d'hébergement



De la façade salle de location vers la carrière et le plan d'eau



De la carrière vers le bâtiment pension chevaux et poney-club



De la carrière vers le château (sur la gauche derrière les arbres)



De la carrière vers la salle de location



Du bâtiment pension chevaux poney-club vers le château



Du bâtiment pension chevaux poney-club vers le lotissement



Du bâtiment gîte 22 personnes, spa, salle de sport vers la ferme



Du bâtiment gîte 22 personnes, spa, salle de sport vers le château.

PRÉVISIONS DE DÉFRICHEMENT

1. ACCÈS PUBLIC & VÉHICULES DE LIVRAISON

L'accès véhicule doit obligatoirement s'effectuer par la D55, conformément aux instructions de la municipalité de Salbris.

Cette première étude porte sur un accès positionné à environ 15 mètres de l'angle nord de la parcelle.

Elle offre une visibilité entièrement dégagée dans les 2 sens sur la D55.

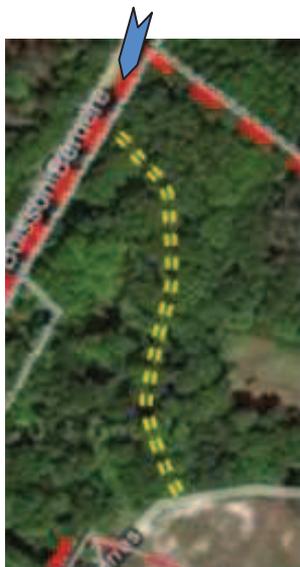
La création de l'allée nécessite un défrichage sur une longueur d'environ 200m sur une largeur de 10m.

L'étude du tracé privilégie la préservation des plus beaux arbres, soit par contournement, soit par isolement en milieu d'allée.



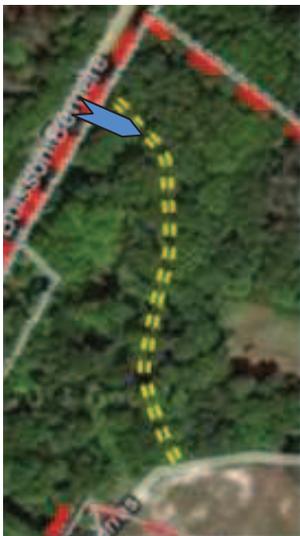
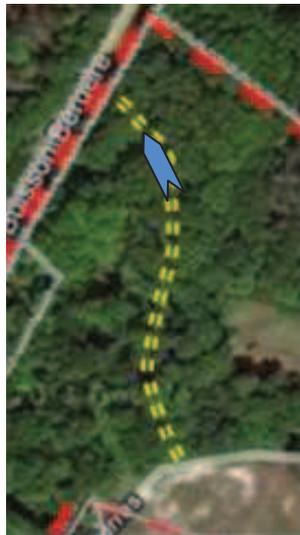
Les photos suivantes illustrent l'état du site et la zone à défricher.

➡ = position de la prise de vue

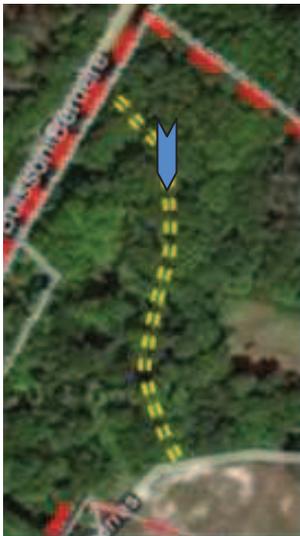
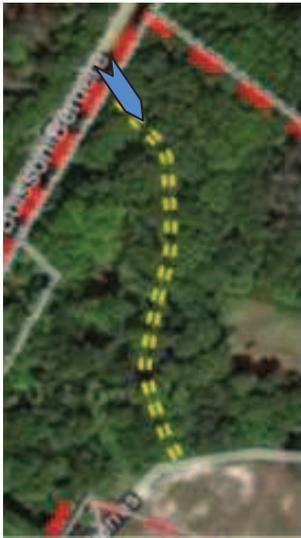




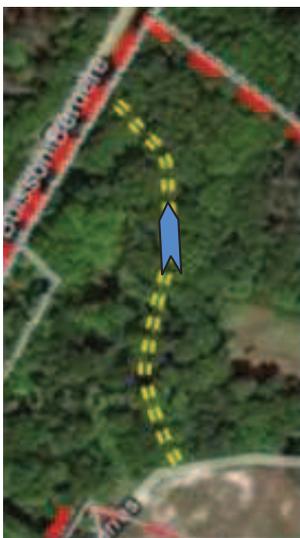
En entrée du chemin, seuls quelques jeunes arbres sont à couper

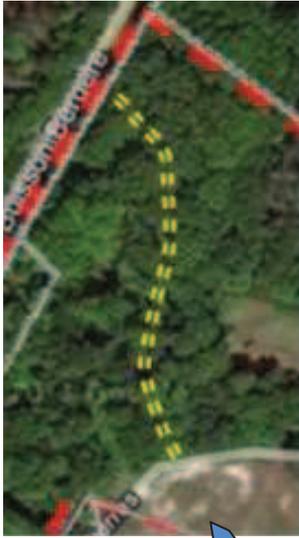


Les plus gros arbres sont préservés



Le trajet étudié emprunte un parcours avec peu de beaux arbres





Une seconde approche a été également examinée.

Celle-ci bien, que situé dans le virage, présente l'avantage d'être plus en périphérie de la ville. L'incidence directe est que les véhicules sortant de Salbris ne sont pas encore en vitesse élevée, et ceux se dirigeant vers Salbris sont en phase de décélération, sous le coup d'une limitation de vitesse à 70km/h et à l'approche de l'entrée en agglomération.

Cette sortie offre également une visibilité dégagée des deux côtés.

De plus, elle ne nécessiterait un défrichement de l'allée à créer que sur environ 50 à 70m de long sur 10m de large, avec les mêmes exigences de préservation des plus beaux arbres.

Qui plus est, cette seconde option permettrait une optimisation de l'exploitation du terrain dans le cadre des activités de loisirs auxquelles le site sera dédié.

(Dossier photos en cours d'élaboration)



2. EMBLEMENTS DES PAVILLONS D'HÉBERGEMENT

Pour une optimisation de l'utilisation du terrain, les pavillons d'hébergement, 12,6m x 3m, au nombre de 20, seront distribués sur la périphérie de la clairière au nord de la parcelle.

Ces pavillons en rondins de bois s'intégreront parfaitement dans le site et seront disposés de manière à réduire au maximum les besoins de défrichage.

Leur implantation en sous-bois, sur le modèle de l'illustration ci-contre, contribue à la volonté de préserver



l'aspect naturel du site, dans le cadre des activités de loisir. De plus, les pavillons seront disposés de manière à ce que distance et végétation contribuent au confort de la clientèle. Les repérages effectués montrent que dans le besoin d'implantation, qu'il s'agisse de l'emplacement définitif ou de l'espace nécessaire à leur pose, seuls quelques spécimens devront être abattus. Pour la plupart il s'agira d'arbres cassés ou malades, ou, le plus souvent de jeunes acacias.

LOCALISATION DES PAVILLONS SUR LA PARCELLE



Emplacement n°1



Emplacement n°2

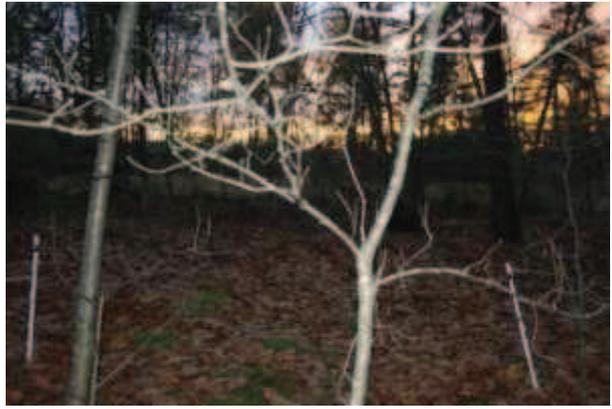


Emplacement n°3



Emplacement n°4

Emplacement n°5



Emplacement n°6



Emplacement n°7



Emplacement n°8

Emplacement n°9



Emplacement n°10



Emplacement n°11



Emplacement n°12

Emplacement n°13



Emplacement n°14



Emplacement n°15



Emplacement n°16

Emplacement n°17



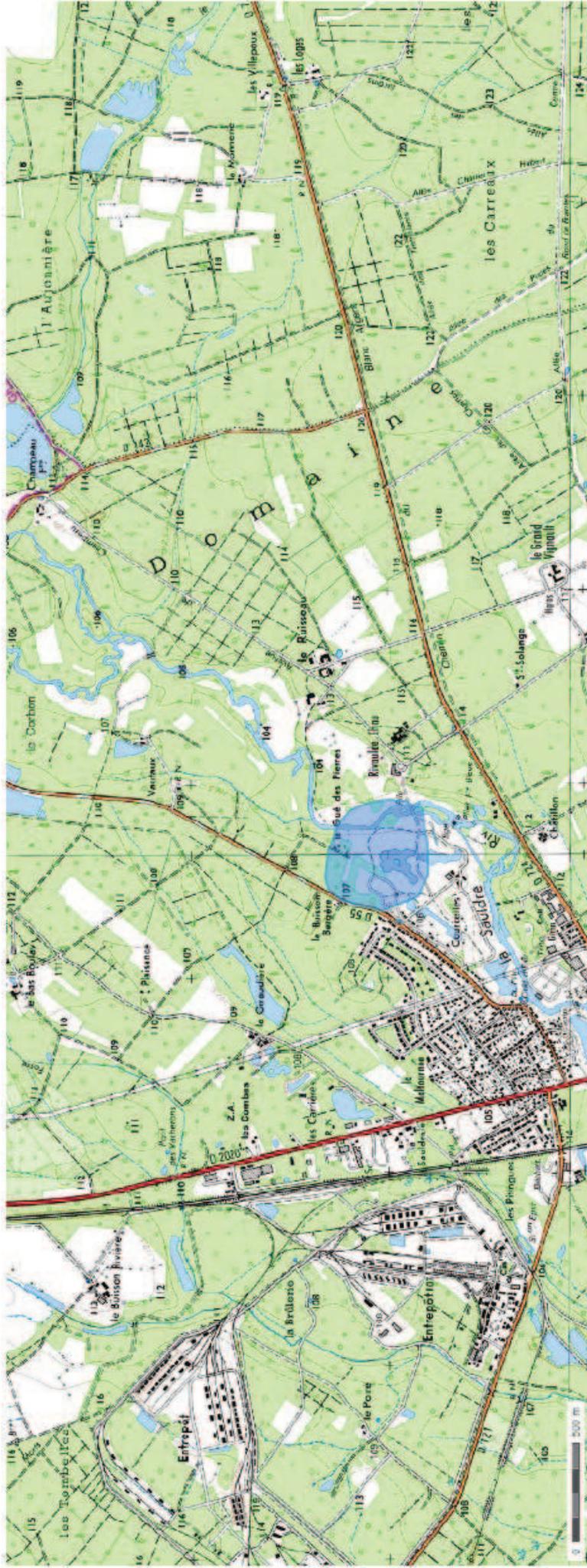
Emplacement n°18

Emplacement n°19



Emplacement n°20

AMENAGEMENT SITE EQUESTRE



© IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 04' 16.6" E
Latitude : 47° 26' 32.5" N

Demandeur: DREAL Centre
affaire suivi par Leslie LEMAIRE
Ref. dossier: 2013-068

zone du projet

Pétitionnaire: M. Frédéric SANABRA
« les Carabias »
41320 Saint Julien-sur-Cher