

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de OUCHAMPS



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

DÉCLARATION DE PROJET N°2

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE OUCHAMPS RELATIVE AU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ DE L'HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES »

PLU de Ouchamps :

Approbation du PLU :

19 mars 2014

RAPPORT DE PRÉSENTATION

01

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de la CC Val de Cher Controis

en date du

ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de OUCHAMPS.

Le Vice-président en charge du PLUi ex périmètre Val de Cher Controis

François CHARBONNIER

LE MAÎTRE D'OUVRAGE



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

Communauté de Communes Val de Cher Controis

15A rue des Entrepreneurs

41700 CONTRES

Téléphone : 02 54 79 15 50

LE MAÎTRE D'ŒUVRE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

CONTEXTE.....	4
PRÉSENTATION DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE L'HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS.....	5
PRÉSENTATION DU PROJET	5
CONFRONTATION DU PROJET AUX RÈGLES DU PLU	8
INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	9
RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET	11
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	12
ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	12
ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT : ZONE N	15
APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE	31
CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LE PROJET	31
APPRECIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE	34

CONTEXTE

La commune de Ouchamps appartient à la Communauté de Communes Val de Cher Controis. Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 19 mars 2014.

Depuis le 21 octobre 2015, la Communauté de communes a pris la compétence « Plan Local d'Urbanisme intercommunal » de manière anticipée, puis a prescrit l'élaboration du PLUi par délibération du Conseil communautaire du 30 novembre 2015.

Avant l'approbation du PLUi, la collectivité souhaite autoriser le projet de développement de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes » à Ouchamps. Par délibération du 16 janvier 2018, le Conseil communautaire a donc prescrit le lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Ouchamps.

PRÉSENTATION DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE L'HÔTEL-RESTAURANT

« LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

PRESENTATION DU PROJET

M. et Mme Stéphane PARISIS ont racheté l'hôtel restaurant en 2014. Le Relais des Landes est une gentilhommière datant du XVII^{ème} siècle située au sein d'un parc fleuri et arboré de 14 hectares, qui dispose de 25 chambres, 3 duplex familiaux et d'un restaurant traditionnel.

Localisation du Relais des Landes



Photographies du Relais des Landes :



En 2014, l'établissement était en état de faillite. Une nouvelle dynamique a été insufflée par les nouveaux propriétaires, qui ont ouvert le restaurant à une clientèle locale et amorcé le développement d'une clientèle d'affaires et événementielle.

Grâce à cette nouvelle dynamique, le chiffre d'affaires a progressé de plus de 85% en 3 ans ; 44% du chiffre est désormais réalisé par la restauration. L'équilibre d'exploitation est désormais atteint.

L'établissement connaît toutefois une saisonnalité très marquée avec des taux d'occupation qui descendent en dessous des 15% en mars et novembre pour dépasser les 50% entre juin et septembre. Bien que le taux d'occupation global soit passé de 29% à 39%, celui-ci se trouve encore en deçà des moyennes de la région Centre-Val de Loire qui se situent autour de 53%.

Après 4 années d'exploitation, les propriétaires ont pu mesurer les forces et faiblesses de l'établissement en matière d'accueil de groupes, séminaires, de mariages ou d'événementiel, ce qui les a conduit à élaborer un projet de développement 2018-2021 :

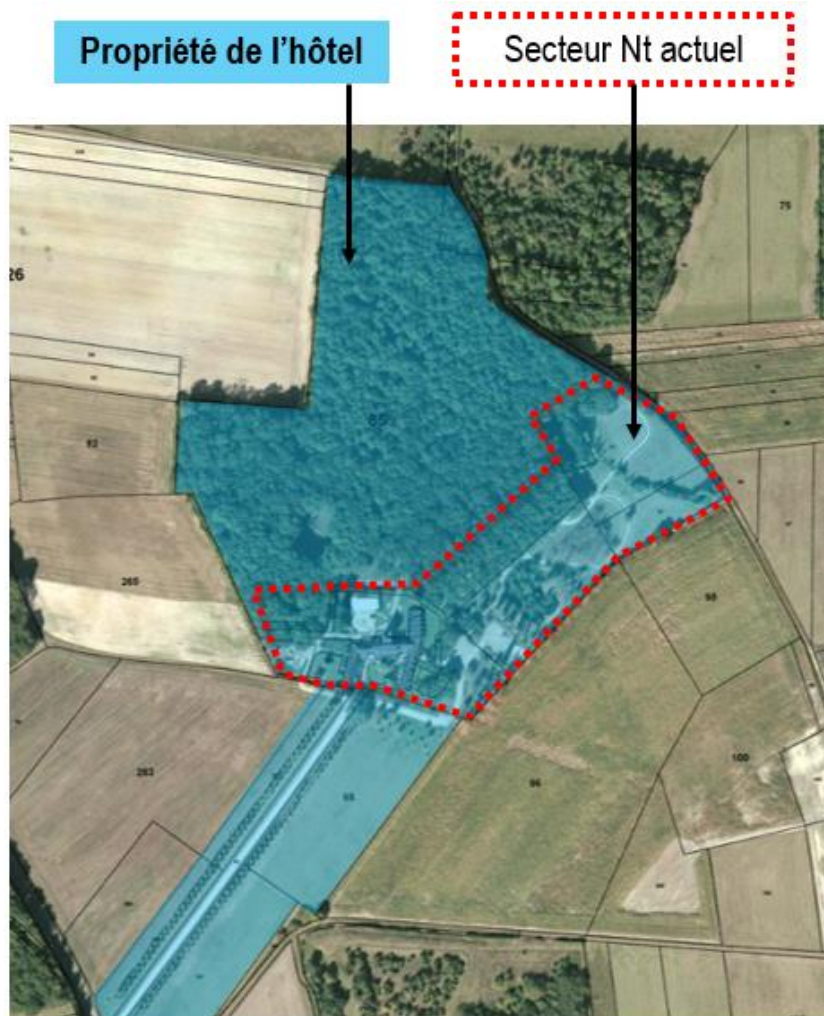
- Développer un concept disruptif en phase avec les comportements touristiques actuels :
 - o Anticipation des attentes futures,
 - o Création de logements atypiques en mode « tourisme vert de charme »,
 - o Valorisation des espaces naturels, paysager de nouveaux espaces et offrir de nouvelles « expériences ».
- Elargir l'exploitation et capter de nouveaux segments clientèles : affaires, événementiel, groupe.
 - o De capter les mariages de 80 à 150 personnes,
 - o De développer les activités professionnelles : conférences, lancements de produit, séminaires,
 - o De combiner accueil de groupes et longs séjours pour les individuels.
- Renforcer et stabiliser les équipes :
 - o Par la création de nouveaux postes (CDI notamment).

Pour augmenter la fréquentation de l'établissement, développer l'activité séminaires, soirée étape et accueil de groupes, mais aussi développer l'événementiel tout en préservant les conditions d'accueil des familles et des couples, il est impératif :

- d'augmenter la capacité d'accueil en lits touristiques ;
- de se doter d'installations permettant d'accueillir séminaires et mariages dans de bonnes conditions (salle adaptée) ;
- de travailler sur un positionnement innovant qui différencie l'établissement de l'offre de la concurrence.

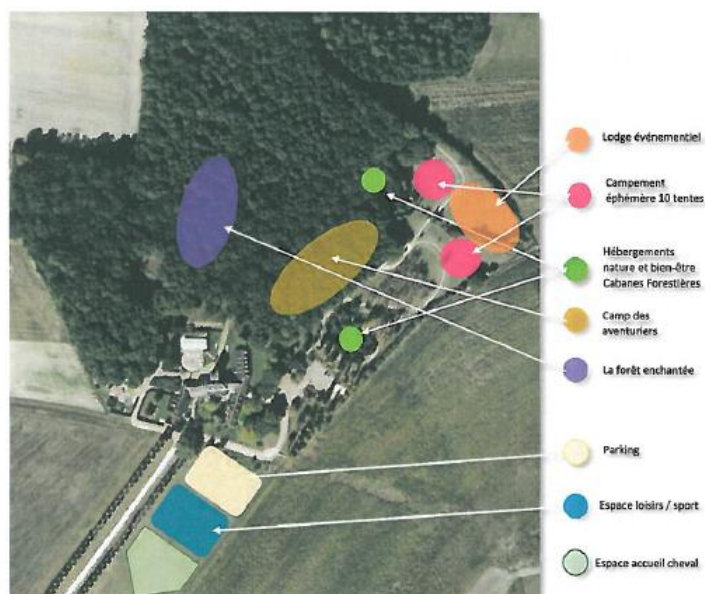
Compte tenu de la dimension patrimoniale et de l'identité architecturale forte de la demeure, il a été décidé d'utiliser le parc de l'établissement pour augmenter la capacité d'accueil par l'implantation de nouveaux hébergements, ce parti pris présentant plusieurs avantages :

- répondre aux besoins d'extension sans devoir faire de travaux lourds et coûteux sur la bâtisse ;
- éviter de devoir fermer l'établissement pendant plusieurs mois pour faire des travaux d'extension ;
- donner une personnalité différenciante forte à l'établissement ;
- valoriser le parc du domaine ;
- optimiser la rentabilité grâce à la possibilité d'accueillir plusieurs segments de clientèle en même temps ;
- créer un produit touristique très original avec une offre globale unique dans la région.



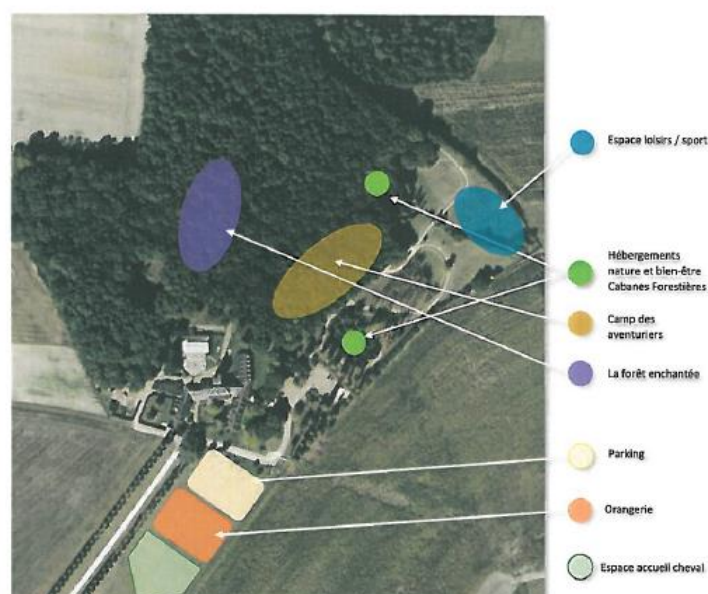
Développement 2018-2020

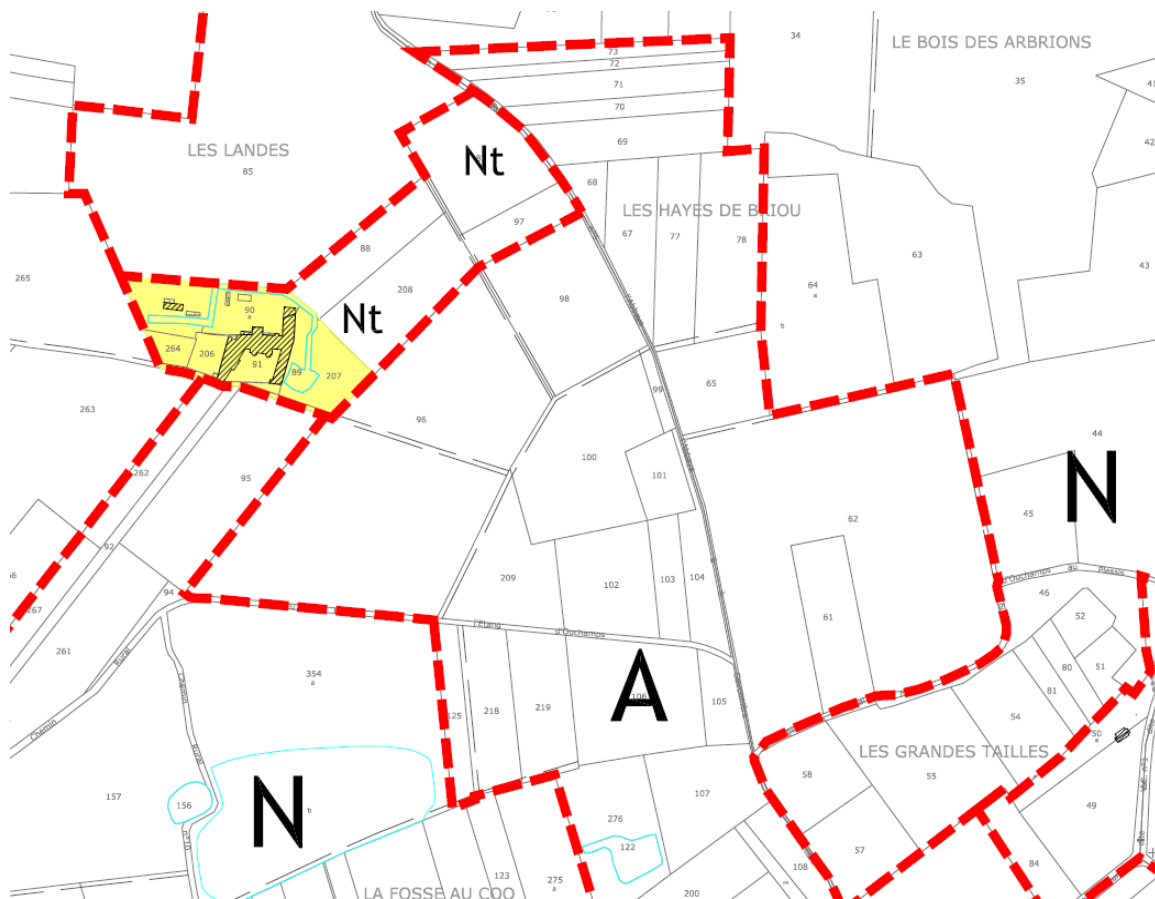
- 10 à 12 hébergements insolites
espace événementiel avec campement éphémère
- Espace bien-être
- Parking + espace loisirs/sport (dans l'attente du développement ultérieur)
- Espace chevaux



Développement ultérieur

- 8 à 10 hébergements insolites supplémentaires
- Orangerie de 250 m² pour mariages et événements
→ L'orangerie s'implantera à l'entrée du domaine à la place de l'espace loisirs/sport
- Déplacement de l'espace loisirs/sport





Extrait du zonage du PLU actuel

Dans sa configuration actuelle, le secteur Nt couvre une superficie de 3,9 ha, dont 1,7 ha environ correspondant à l'environnement bâti et aux espaces de stationnement. Il reste donc de l'ordre de 2,2 ha correspondant à un secteur boisé et à des espaces de promenade.

Le projet de développement du Relais des Landes se trouve en partie au sein du secteur Nt, qui est destiné à la diversification touristique du Relais des Landes et qui permet l'implantation d'habitations légères de loisirs, équipements sportifs, constructions et équipements à vocation de loisirs.

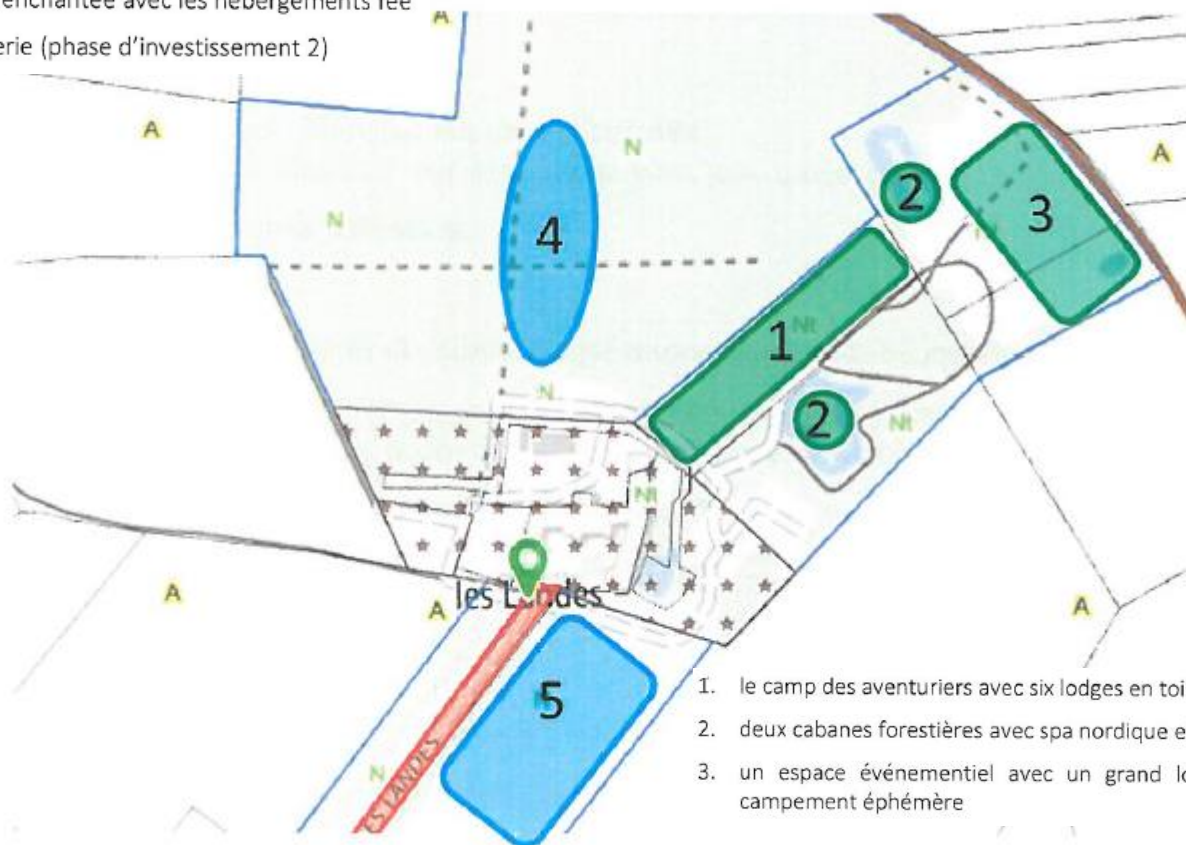
Au sein de ce secteur, pourront prendre place :

- le camp des aventuriers avec six lodges en toile et bois ;
- deux cabanes forestières avec spa nordique et sauna ;
- un espace évènementiel avec un grand lodge ERP et un campement éphémère.

En revanche, une partie du projet déborde du cadre du secteur Nt et affecte la zone N :

- la forêt enchantée avec les hébergements fée ;
- l'orangerie (phase d'investissement ultérieure).

4. La forêt enchantée avec les hébergements fée
5. L'orangerie (phase d'investissement 2)



Indissociable du développement économique, le développement touristique est un véritable enjeu pour l'avenir du Val de Cher Controis. Des actions fortes ont été définies pour mettre en valeur les atouts du territoire et ainsi rendre la destination plus attractive pour un public familial qui fréquente déjà les grands sites touristiques et de loisirs de la région comme les châteaux de la Loire les plus renommés ou encore le zoo de Beauval. Le développement touristique du territoire repose sur :

- la mise en valeur du patrimoine local,
- le développement des itinérances douces avec notamment le Cher à vélo,
- l'accueil dans des hébergements de qualité et variés,
- la découverte des produits du terroir.

Le projet de développement de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes » s'inscrit pleinement dans l'objectif de conforter l'offre en hébergements de qualité et variés, à proximité des grands sites touristiques de la région.

A DÉCOUVRIR AUX ABORDS DE L'HÔTEL

C hâteaux de la Loire :

- 05 minutes en voiture : Fougères sur Bièvre
- 10 minutes en voiture : Beauregard, Troussay
- 15 minutes en voiture : Cheverny, Blois, Chaumont sur Loire
- 20 minutes en voiture : Château du Moulin, Villesavin
- 25 minutes en voiture : Chenonceau, Amboise
- 30 minutes en voiture : Chambord
- 60 minutes en voiture : Villandry et Azay le Rideau

Ce projet permettra aussi de capter une clientèle plus large (affaires, groupes, événementielle, familles) profitant au secteur touristique et commercial dans son ensemble.

Des créations d'emplois sont attendues de ce projet. Le Relais des Landes emploie actuellement 13 personnes en saison et 3 CDI, correspondant à 11 emplois équivalent temps plein.

La mise en œuvre du projet doit permettre la création de 8 emplois directs (4 en CDI et 4 en CDD) et autant d'emplois indirects, car dans le tourisme, 1 emploi direct crée 1 emploi indirect. L'équipe du Relais des Landes sera ainsi composée de 18 personnes minimum.

Par ailleurs, celle-ci aura aussi un impact économique avec la création d'un pôle touristique unique sur le territoire, la diversification de l'offre traditionnelle avec une offre innovante, le renforcement de l'attractivité du territoire à travers un projet à forte image ... et potentiellement 6.000 à 8.000 nuitées touristiques supplémentaires.

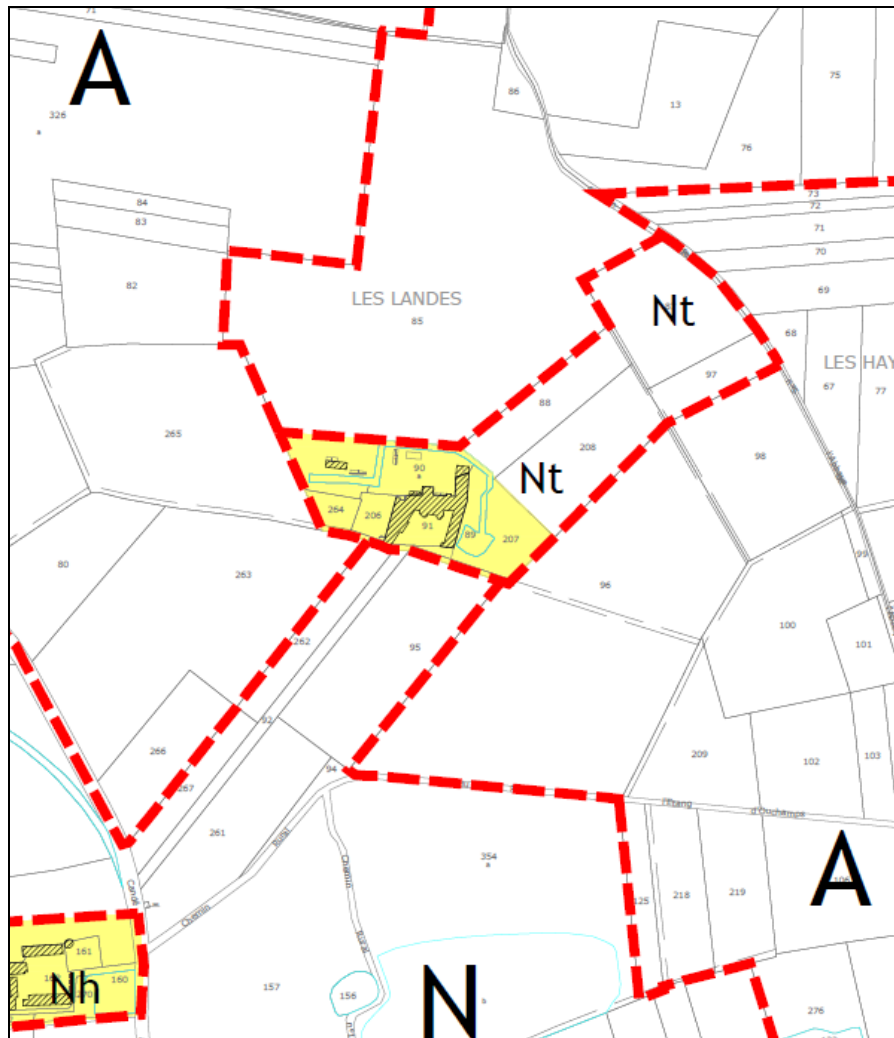
RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Le conseil municipal de Ouchamps a approuvé le PLU actuellement en vigueur sur la commune le 19 mars 2014.

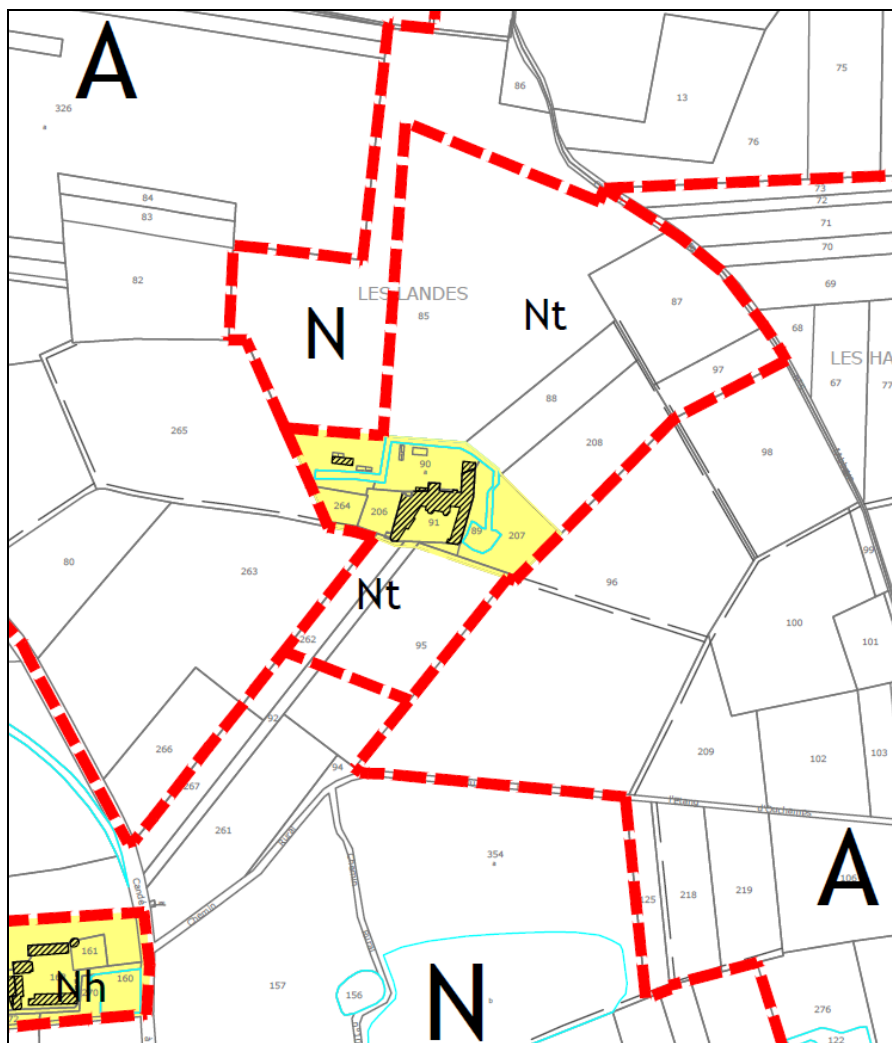
Un secteur Nt d'une emprise de 3,9 ha avait été définie pour permettre le développement de l'hôtel-restaurant tel que mentionné au PADD. L'hôtel-restaurant ayant changé de propriétaire depuis, l'emprise délimitée en 2014 ne correspond plus aux besoins actuels. Il est donc nécessaire de l'étendre d'une superficie voisine d'un hectare au détriment de la zone naturelle et forestière N.

Portant atteinte à une zone N, le projet requiert la mise en œuvre d'une procédure de **déclaration de projet emportant mise en compatibilité** du PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.



















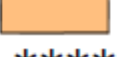
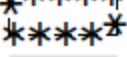
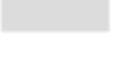
○ AVANT DÉCLARATION DE PROJET



○ APRÈS DÉCLARATION DE PROJET



LÉGENDE

	Zones urbaines (suffisamment équipées pour permettre de desservir les constructions à implanter)
	Zone à vocation principale d'habitat correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne du bourg et de Savonnières
	Zone à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions urbaines périphériques du bourg et de Savonnières ainsi qu'au hameau de Chevenelles
	Secteur au sein duquel les constructions doivent être équipées d'assainissement non collectif
	Secteur réservé aux annexes à l'habitation du type abri de jardin, piscine, garage...
	Zone à vocation d'activités
	Zones à urbaniser
	Zone ouverte immédiatement à l'urbanisation en respectant des principes d'aménagement garantissant une bonne cohérence d'ensemble
	Secteur à vocation dominante d'habitat
	Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
	Secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant
	Zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur vocation d'espaces naturels
	Secteur correspondant au cimetière et à ses abords
	Secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant
	Secteur destiné aux constructions et installations à vocation sportive, de loisirs et de détente
	Secteur autorisant le développement touristique de l'hôtel-restaurant des Landes
	Espace boisé classé à conserver ou à créer
	Ensemble bâti identifié comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme du fait de son intérêt patrimonial
	Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation
	Secteur défini en application de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme
	Aléas inondation du Beuvron

AVANT modification**Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol****ARTICLE N 1** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées au sein du territoire communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (article R. 421-27 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***dans la zone inondable du Beuvron :***
 - d'appliquer les dispositions de l'atlas du Beuvron, et notamment de réduire la vulnérabilité des constructions au regard du risque d'inondation,
- **sont admises dans l'ensemble de la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,

- **sont en outre admises dans le secteur Ne les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - l'extension du cimetière,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- **sont en outre admises dans le secteur Nh les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière,
 - l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m² au maximum,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - la construction d'annexes (garage, abri de jardin ...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
 - le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).
- **sont en outre admises dans le secteur Ni les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (terrain de sport, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parking ...),
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- **sont en outre admises dans le secteur Nt les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - l'extension des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
 - l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les équipements sportifs (piscine, tennis, mini-golf ...),
 - les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (plan d'eau, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, ...),
 - les aires de stationnement.

ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Afin de préserver le caractère du bâti ancien identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle.

3. Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture. En outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé ...).

3.2 Autres constructions :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent présenter au minimum deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toiture seront l'ardoise ou la tuile plate de ton brun-rouge patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur).

Pour les autres constructions, les matériaux de substitution (ex. : bac acier ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé que la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques participe de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse (pose proscrite à proximité de la ligne de faîtage). Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

5. Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel et être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 mètre.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

ARTICLE N 12

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charme, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

<u>ARTICLE N 14</u>	<u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>
----------------------------	---

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques
--

<u>ARTICLE N 15</u>	<u>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>
----------------------------	--

Non réglementé.

<u>ARTICLE N 16</u>	<u>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</u>
----------------------------	---

Non réglementé.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
--

ARTICLE N 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées au sein du territoire communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (article R. 421-27 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone*** :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***dans la zone inondable du Beuvron*** :
 - d'appliquer les dispositions de l'atlas du Beuvron, et notamment de réduire la vulnérabilité des constructions au regard du risque d'inondation,
- **sont admises dans l'ensemble de la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes** :
 - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,

- **sont en outre admises dans le secteur Ne les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - l'extension du cimetière,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- **sont en outre admises dans le secteur Nh les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière,
 - l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m² au maximum,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - la construction d'annexes (garage, abri de jardin ...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
 - le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).
- **sont en outre admises dans le secteur Ni les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (terrain de sport, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parking ...),
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- **sont en outre admises dans le secteur Nt les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - l'extension des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - les constructions nouvelles liées aux activités de restauration ou d'hébergement hôtelier et touristiques,
 - l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
 - l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les équipements sportifs (piscine, tennis, mini-golf ...),
 - les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (plan d'eau, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, ...),
 - les aires de stationnement.

ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.~~

Non réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales et de 5,2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Au sein du secteur Nt, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone N, non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement (à l'exception du secteur Nt pour lequel la hauteur correspond à la seule différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction situé à sa verticale, sans référence à la voirie ou au sol naturel).

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de

serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle.

3. Toitures

Dans l'ensemble de la zone N, les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Au sein de la zone N, à l'exclusion du secteur Nt :

3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture. En outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé ...).

3.2 Autres constructions :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent présenter au minimum deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toiture seront l'ardoise ou la tuile plate de ton brun-rouge patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur).

Pour les autres constructions, les matériaux de substitution (ex. : bac acier ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé que la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques participe de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse (pose proscrite à proximité de la ligne de faitage). Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

5. Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel et être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 mètre.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

ARTICLE N 12

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charme, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu' « espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques
--

ARTICLE N 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16

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

Non réglementé.

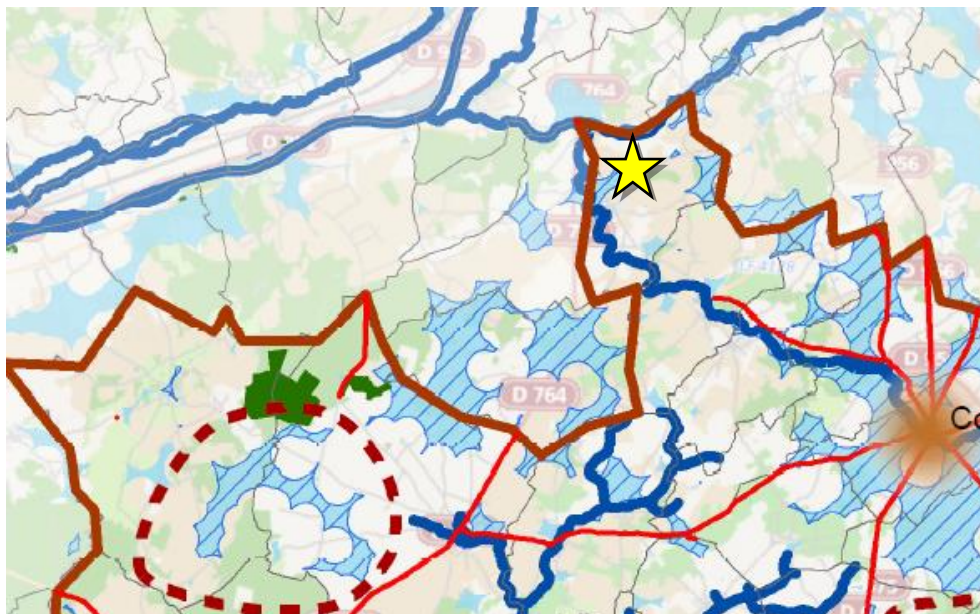
<p>Les évolutions proposées au règlement écrit de la zone N correspondent aux mêmes évolutions que celles proposées dans le cadre de la déclaration de projet n°1 relative à la création d'un parc résidentiel de loisirs au « Moulin de Gouvert », procédure en avance sur celle-ci mais non encore aboutie à ce stade.</p>
--

TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais

Enjeu du continuum aquatique / humide





Le projet ne se situe pas dans une zone de mares sensibles à la perte d'habitat. Par contre, il est proche d'un réseau de mare à maintenir.





Site du projet

Enjeux de la trame bleue

Enjeux de maintien

-  Réservoirs de biodiversité
-  Réservoirs de biodiversité
-  Réseau de mares distantes de moins de 500 m et contenant des espèces TVB
-  Réseau de mares distantes de moins de 500 m

Autres enjeux

-  Conciliation entre les infrastructures linéaires et le maintien du réseau de mares
-  Zones de réseaux de mares sensibles à la perte d'habitat

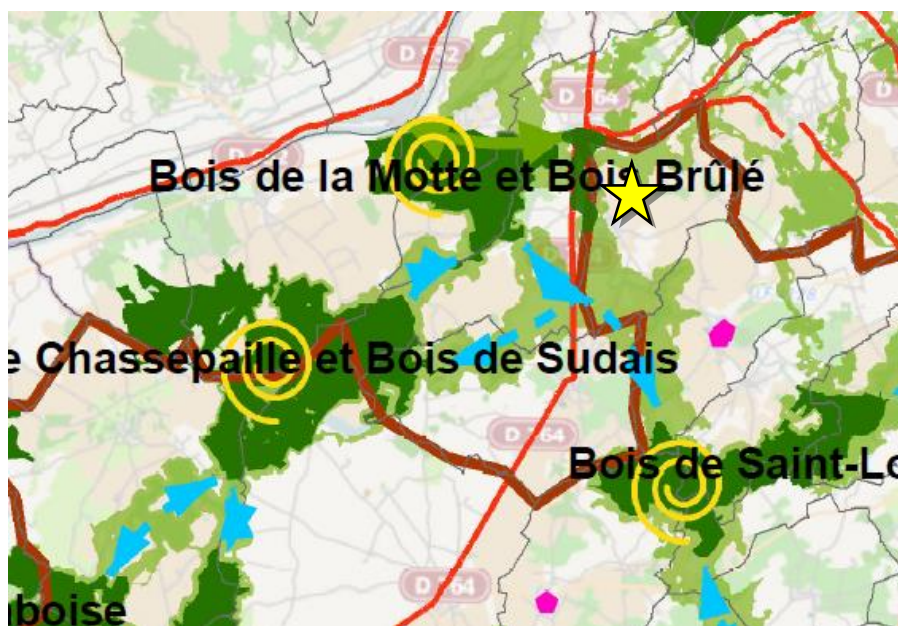
Enjeux du continuum aquatique/humide

Trame Verte et Bleue du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais

Le site ne comporte pas de mare ou étang. Toutefois, le projet veillera à ne pas contraindre les déplacements de la faune et de la flore liées à ces milieux en installant la majorité de ses nouveaux équipements sur pilotis. Seules deux cabanes forestières, l'espace sanitaire lié au lodge événementiel seront installés au sol ainsi qu'un campement éphémère qui n'est installé que lorsque les groupes en feront la demande.

Enjeux du continuum forestier

Le projet se situe dans une zone de corridor forestier.



Site du projet

Réseau écologique de la trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- ◆ Gîtes à chiroptères
- Corridors
- ➔ Corridors inter-Pays

Elements fragmentants

- === Autoroute
- Routes (> 2500 véh/jour)

Enjeux de maintien

- Réservoirs de biodiversité à préserver
- Corridor à contrainte faible
- Corridor à contrainte moyenne
- Corridor à contrainte forte

Enjeux du continuum forestier

Trame Verte et Bleue du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais

ZONES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

Les deux forages exploités par le SIAEP et les plus proches du projet sont situés à Monthou-sur-Bièvre :

- forage F1 « Le Brin de Chèvre »,
- forage F2 « Les Palonnières ».

L'hôtel restaurant est alimentée en eau potable à partir d'une canalisation Ø 90 empruntant la D7. L'eau distribuée provient de la nappe de la Craie du Turonien prélevée au niveau de deux forages situés à Monthou-sur-Bièvre (capacité de production de 1.500 m³/jour), à partir du château d'eau d'une capacité de 400 m³.

ZONES EXPOSÉES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

La commune est concernée par l'atlas des zones inondables du Beuvron. Le site du projet n'est pas concerné par cet aléa. Situé autour de la Bièvre, le site de projet présente une sensibilité très élevée à moyenne au risque inondation par remontée de nappe.

Sur le site projeté, l'aléa retrait-gonflement des argiles est catégorisé comme faible.

ZONES À ENJEUX PATRIMONIAUX

Le territoire communal ne recense aucun monument historique ou site naturel.

L'écart « Les Landes » est néanmoins un habitat attesté au moins à l'époque moderne. Il s'agirait d'une gentilhommière datant du XVII^e siècle.

AP P R E C I A T I O N D E N O U S U S U É L É T V I R O N N E M E N T U E L A I N E

IMPACT SUR LES TERRITOIRES LIMITOPHES

L'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes » est implanté au nord du bourg, à 900 mètres environ des premières habitations du bourg. L'habitation la plus proche se trouve à 450 mètres environ (écart du Plessis).

Il est accessible depuis la RD 7 reliant Contres à Candé-sur-Beuvron, axe enregistrant un trafic journalier moyen annuel voisin de 1.500 véhicules/jour, au moyen d'une voie privée longue de 340 mètres environ.

Le trafic supplémentaire généré par l'accroissement de l'activité du Relais des Landes n'aura pas d'impact significatif sur les territoires limitrophes.

Le projet ne sera pas non plus perceptible depuis les territoires voisins, les boisements des vallées de la Bièvre ou du Beuvron faisant écran.

CONSOMMATION D'ESPACE ET IMPACT SUR LES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS

Le projet s'installerait sur des espaces naturels faisant déjà partie de la propriété du Relais des Landes. Il ne présentera donc pas d'impact agricole.

Le secteur Nt sera néanmoins étendu de 4,4 ha environ sur la zone naturelle et forestière. Cependant, le projet visant à valoriser l'imaginaire collectif lié à la forêt, la viabilité économique du projet sera directement liée à la préservation du caractère boisé des lieux. L'entretien de la forêt et la valorisation de son caractère sauvage et naturel sont indissociables de l'aspect économique et touristique du projet.

C'est pourquoi, il est prévu des installations autant que possibles sur pilotis. Seules deux cabanes forestières et l'espace sanitaire lié au lodge événementiel seront installés au sol ainsi qu'un campement éphémère qui ne sera installé que lorsque les groupes en feront la demande.



La forêt enchantée
Ambiance « lutins, elfes, farfadets »



Le camp des aventuriers
Ambiance trappeurs, bucherons »

PRÉSERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Tout le projet prend appui sur la qualité du cadre naturel et paysager pour se démarquer des offres d'hébergement de loisirs situés à proximité. Il s'est aussi attaché à préserver la dimension patrimoniale et l'identité architecturale de la gentilhommière, en répondant aux besoins de développement de la capacité d'accueil au sein du parc de l'établissement.

Dans le cadre des autorisations d'urbanisme à obtenir pour permettre la mise en œuvre du projet, le maître d'ouvrage aura tout intérêt à poursuivre ses investigations naturalistes de manière à garantir la préservation du cadre naturel, et pourquoi pas valoriser la protection et la mise en valeur de secteurs plus intéressants aussi sur le plan touristique.

INCIDENCES DU PROJET EN MATIÈRE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le projet est situé en dehors de secteurs exposés à des risques naturels ou technologiques. L'apport de population au cœur d'un boisement peut constituer un risque supplémentaire de départ de feux de forêt.

Etablissement recevant du public, le Relais des Landes devra respecter les normes prévues en matière de défense incendie.

INCIDENCES DU PROJET EN MATIÈRE DE PRÉVENTION ET DE RÉDUCTION DES NUISANCES

Exerçant une activité hôtelière, le Relais des Landes a tout intérêt à garantir la quiétude des lieux, même à l'occasion de manifestations festives (mariage, réception ...). Les premières habitations se situent à 400 mètres du projet, soit à une distance respectable du projet.

INCIDENCES DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENT ET DE LUTTE CONTRE L'ÉMISSION DES GAZ À EFFETS DE SERRE

Le Relais des Landes prévoit l'aménagement d'un nouveau parking à l'entrée, de manière à pouvoir recevoir des cars et exclure les déplacements motorisés aux abords des lieux d'hébergement.

Par ailleurs, les propriétaires du Relais des Landes souhaitent travailler avec la Région sur la mise en place des circuits de la Loire à cheval, accueillant d'ores-et-déjà des cavaliers en étape dans leur établissement.

En s'impliquant dans cette démarche, leur objectif est de faire intégrer le Relais des Landes dans les futurs circuits de la Loire à cheval. Pour cela, il est prévu dans le projet d'aménager un espace dédié : 1 ha de pré clos avec point d'ombre et arrivée d'eau, ainsi qu'une zone de préparation des cavaliers.