



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'ARRET PROJET ET D'ENQUETE PUBLIQUE

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du :	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
SECTION 1 : INTRODUCTION GENERALE.....	5
SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE	37
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	38
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	39
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	48
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH	57
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	65
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.....	71
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	77
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	83
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	84
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE.....	93
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUI	99
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	105
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI	107
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	109
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	110
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	124
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	125
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR VALLEE DU CHER	140
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	140
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	150
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH	159
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE USPR	167
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	180
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.....	186
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	192
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	198
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	199
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE.....	208

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUI	215
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	222
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI	224
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	226
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	227
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	244
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	245
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NSPR	260
ANNEXES	273
ANNEXE N°1 : LISTE DES ESPECES INDIGENES RECOMMANDEES	274
ANNEXE* N°2 : LES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PROSCRITES	278

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 : INTRODUCTION GENERALE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUi

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Il a été étudié de manière à être compatible avec le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher, en cours d'élaboration. De même, il est compatible avec le règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR de Châteauneuf approuvé le 29 janvier 2015.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU PLUi

Le présent règlement est composé d'un règlement écrit (pièce n°4.2) et d'un règlement graphique (pièce n°4.1) complétés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3). Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLUi ex-Val de Cher Controis sont opposables à « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions*, ménagements, plantations, affouillements* ou exhaussements* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLUi est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions*, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

LES DISPOSITIONS IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

En application à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLUi se substitue aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Demeurent donc applicables au territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Aux règles du présent PLUi s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLUi. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLUi.

LES PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code Civil, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Rural, du Code de la Santé Publique, du Code du Patrimoine et du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments* au sein des zones UA (correspondant aux secteurs de centres-bourgs et cœurs de villages) sur le territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions

de l'article L. 421-27 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire **du XXX.**

En vertu de l'article L.421-28 du Code de l'urbanisme, doivent également être précédés d'un permis de démolir les travaux de démolition d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable classé (article L.631-1 du code du patrimoine),
- Située dans les abords des monuments historiques (article L.621-30 du code du patrimoine),
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière (article L.313-4 du code de l'urbanisme),
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement (article L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement),
- Identifiée comme devant être protégée par le présent plan local d'urbanisme intercommunal (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

EDIFICATION DE CLÔTURES*

Toute édification de clôtures* sur l'ensemble du territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire **du XXX.**

RAVALEMENT DE FAÇADES

Tout ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire **du XXX.**

TRAVAUX SUR BATI EXISTANT NON CONFORME

Lorsqu'un immeuble bâti existant et ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

RECONSTRUCTION* D'UN BATIMENT* DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TRAVAUX AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Tous travaux sur les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du Code du patrimoine sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes.

DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

En application de l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme, le présent PLUi comporte des plans de secteur qui couvrent chacun plusieurs communes-membres de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Dans un souci de prise en compte des spécificités locales sans nuire à la clarté et la lisibilité du présent PLUi, deux secteurs ont été délimités au regard des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères propres aux communes-membres :

- ♦ **Le secteur « Sologne Viticole »** regroupant les communes de Fresnes, Contres, Oisly, Choussy, Sassay, Couddes, Soings-en-Sologne, Chémery, Méhers, Rougeou, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne et les communes déléguées de Contres, Feings, Fougères-sur-Bievre, Ouchamps et Thenay (regroupées au sein de la commune nouvelle Le Controis-en-Sologne).
- ♦ **Le secteur « Vallée du Cher »** regroupant les communes de Angé, Pouillé, Thésée, Mareuil-sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Chatillon-sur-Cher, Selles-sur-Cher, Saint-Aignan, Seigy, Couffy, Meusnes, Châteauneuf.

sur-cher, Saint-Romain-sur-Cher, Saint-Aignan-sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Chatillon-sur-Cher, Seigy, Châteauneuf, Couffy, Meusnes, Selles-sur-Cher.

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à l'ensemble du territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis. Le présent règlement se divise ensuite en deux parties :

- ♦ Les dispositions applicables au secteur « Sologne Viticole »,
- ♦ Les dispositions applicables au secteur « Vallée du Cher ».

Dans chacune de ces parties sont explicitées les règles applicables au secteur dont il est question, au regard des différentes zones délimitées sur le territoire.



ARTICLE 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Elles sont définies par l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines regroupent les zones suivantes :

- ♦ **La zone UA** correspond aux zones urbaines à vocation mixte couvrant les cœurs de bourgs anciens et répond à un objectif de préservation de l'architecture traditionnelle* locale.
- ♦ **La zone Uspr** correspond aux zones urbaines à vocation mixte concernées par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher, dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est en cours d'élaboration.
- ♦ **La zone UB** correspond aux zones urbaines à vocation mixte correspondant aux quartiers résidentiels en extension du centre ancien.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UBs** recouvre les secteurs urbanisés ayant vocation à accueillir des hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap.
- **Le sous-secteur UBv** recouvre les secteurs urbanisés à vocation d'habitation permettant l'implantation de typologies d'habitat divers.
- ♦ **La zone UH** correspond aux zones urbaines constituées des villages présentant un caractère urbain.
- ♦ **La zone UI** correspond aux zones urbaines destinées à accueillir les activités économiques.
- ♦ **La zone UE** correspond aux zones urbaines destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ♦ **La zone UL** correspond aux zones urbaines destinées à l'accueil d'équipements de loisirs et tourisme.

LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des zones de développement stratégiques et destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles sont définies par l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme.

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

- ♦ **La zone AU** correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat.
- ♦ **La zone AUI** correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques.
- ♦ **La zone AUE** correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'équipements.
- ♦ **La zone 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- ♦ **La zone 2AUI** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

Elles sont définies par l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme.

La zone agricole comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ah** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte agricole constitués par une taille et une densité significatifs de constructions*.
- **Le sous-secteur Ai** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte agricole.
- **Le sous-secteur Ai*** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques en projet en contexte agricole.
- **Le sous-secteur At** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants en contexte agricole.
- **Le sous-secteur At*** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en projet en lien avec la valorisation de l'activité agricole.

- Le sous-secteur **Ap** correspond aux STECAL recouvrant les pensions pour animaux existantes ou en projet en contexte agricole.
- Le sous-secteur **Az** correspond au STECAL à vocation de tourisme et loisirs recouvrant l'emprise de du ZooParc de Beauval.
- Le sous-secteur **Azh** correspond au STECAL à vocation d'hébergement correspondant aux hébergements saisonniers associés au Zooparc de Beauval.
- Le sous-secteur **Azc** correspond au STECAL à vocation de tourisme et loisirs correspondant au secteur de projet du Centre de congrès et d'exposition du ZooParc de Beauval.
- Le sous-secteur **Av** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et aires de grand passage ainsi que les terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage en contexte agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES

« ZONES N »

Elles sont définies par l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme.

La zone naturelle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Nh** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte naturel constitués par une taille et une densité significatifs de constructions*.
- Le sous-secteur **Ni** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte naturel.
- Le sous-secteur **Ns** correspond aux STECAL à vocation de service recouvrant les activités de service effectuant l'accueil d'une clientèle en contexte naturel.
- Le sous-secteur **Na** correspond aux STECAL recouvrant les salles d'art et de spectacle existantes en contexte naturel.
- Le sous-secteur **Nl** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les équipements sportifs, de loisirs et de détente existants ou en projet en contexte naturel.
- Le sous-secteur **Nlc** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs existants en contexte naturel.

- Le sous-secteur **Nlc*** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs en projet en contexte naturel.
- Le sous-secteur **Nt** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en contexte naturel.
- Le sous-secteur **Nt*** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les projets d'hébergements hôteliers et écotouristiques de valorisation des espaces naturels (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en projet en contexte naturel.
- Le sous-secteur **Nm** correspond au STECAL à vocation d'équipements recouvrant les établissements d'enseignement pédagogique et/ou de santé existants en contexte naturel.
- Le sous-secteur **Nzp** correspond aux aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs du Zooparc de Beauval,
- Le sous-secteur **Nv** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et aires de grand passage ainsi qu'aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage en contexte naturel,
- Le sous-secteur **Nenr** correspond aux STECAL destinés à accueillir des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Enfin, la **zone Nspr** correspond aux espaces naturels concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est en cours d'élaboration.

ARTICLE 8 : LEXIQUE

DEFINITIONS DU LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

◆ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

◆ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

◆ Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.



◆ Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



◆ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



◆ Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

◆ Façade

Les façades d'un bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. On distingue la façade sur rue et les façades latérales et arrière correspondant aux façades en limites séparatives*. Toutes doivent faire l'objet d'un traitement de qualité identique. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

◆ Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol*.

◆ Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau* entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au profil du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses* ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

◆ Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques*.

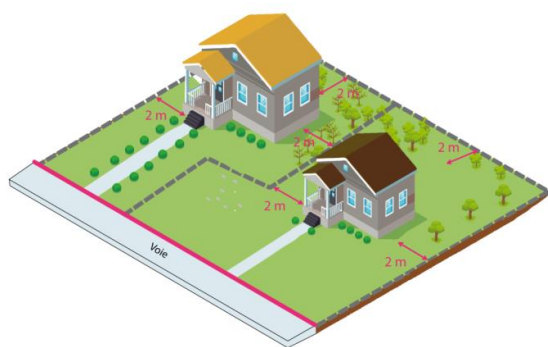
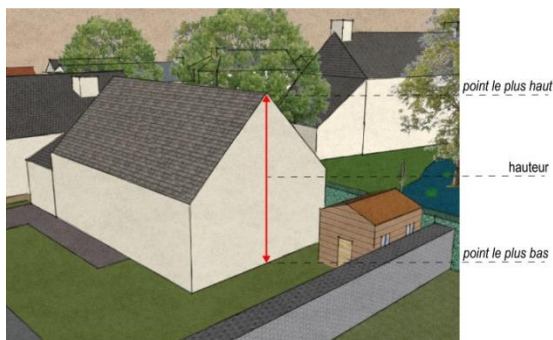
◆ Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe*, soit une extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

◆ Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public



← Marge de recul
 --- Limite séparative
 — Limite de voie et d'emprise publique

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les définitions retenues sont celles présentes dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions* pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

♦ La destination « Exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

♦ La destination « Habitation »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

♦ La destination « Commerce et activité de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

♦ La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

◆ **La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DEFINITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT REGLEMENT ECRIT**◆ Le foisonnement des stationnements**

Le principe de foisonnement consiste, dans le cadre d'opérations mixtes, à prévoir des places de stationnement communes à différents types d'utilisateurs au regard de la temporalité des besoins (par exemple, des places communes aux utilisateurs de bureaux ou commerces en journée et aux résidents des logements en soirée).

◆ La mutualisation des stationnements

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction

◆ Surfaces imperméables

Sont entendues comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...) Peuvent notamment constituer des surfaces imperméables, lorsqu'ils ont recours à ce type de revêtements, les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les cours de tennis...

◆ Surfaces semi-perméables*

Sont entendues comme surfaces semi-perméables*, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres* mais également en toiture ou pour les aires de stationnement.

◆ Surfaces perméables

Sont entendues comme surfaces perméables, les espaces constitués de pleine terre permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

◆ Houppier

Ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage).

◆ Opération d'aménagement d'ensemble

Opération d'aménagement se traduisant par un projet global pour une zone donnée. La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble emporte l'urbanisation de la totalité des terrains à bâtir concernés selon un schéma de cohérence global (sans qu'une procédure particulière soit exigée).

◆ Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau* clos et couvert, dont la hauteur* de plafond est supérieure à 1,80m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades* (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade* à un autre) et après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

◆ Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

◆ Niveau

Espace compris entre le plancher et le plafond. Un étage fait une hauteur* de 2,70 mètres en moyenne.

◆ Combles

Espace compris entre le dernier plancher et la toiture. Pour être habitables, les combles* doivent présenter une hauteur* minimale de 1,80 mètre.

◆ Mare

Entendues d'eau stagnante de petite taille dont la surface ne dépasse pas les 5 000 m². Alimentée par les eaux de pluie, le ruissellement ou par les nappes phréatiques, une mare* peut être d'origine naturelle ou anthropique.

◆ Etang

Etendue d'eau généralement stagnante, d'une faible profondeur et d'une superficie plus vaste qu'une mare* (jusqu'à une dizaine d'hectares). Elle peut être d'origine naturelle liée à l'imperméabilité des sols ou anthropique. Les étangs* se caractérisent alors par un système d'alimentation et de vidange.

◆ Zone humide

Article L.211-1 du Code de l'environnement : les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Le SAGE Cher Aval a réalisé une cartographie des enveloppes de forte ou très forte probabilité de présence de zones humides. Cette dernière est reportée en annexe du règlement graphique.

◆ Cours d'eau

Un cours d'eau correspond à un écoulement continu d'une eau courante suivant un chenal entre une source et une embouchure avec un débit à module supérieur à zéro.

Les cours d'eau à l'échelle du département du Loire et Cher font l'objet d'une cartographie évolutive dans le temps disponible en ligne via le lien suivant : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/487/EAU_CoursDeau_Police_EAU.map

◆ Berges

Bords d'un cours d'eau* (ruisseau, rivière, fleuve, canal) ou d'un lac, caractérise par une pente d'origine naturelle ou anthropique.

◆ Cavités souterraines

Cavités naturelles ou anthropiques qui affectent le sous-sol et engendrent un risque important d'effondrement du sol.

◆ Terrassement

Ensemble des travaux de fouille, de transport, d'entassement de terre, pratiqués pour modifier le relief d'un terrain, permettre de réaliser ou renforcer certains ouvrages.

◆ Réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent affecter tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur

fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir des quels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

◆ **Continuités écologiques**

Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité* et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Ils constituent les espaces nécessaires au déplacement de la biodiversité sur le territoire. Il est donc indispensable d'assurer la préservation et le développement de leur perméabilité.

◆ **Exhaussements et affouillements**

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2 mètres.

◆ **Habitations légères de loisirs (H.L.L)**

Les habitations légères de loisirs sont des constructions* démontables ou transportables, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

◆ **Rénovation**

Ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif.

◆ **Réhabilitation**

Ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction mais n'impliquant pas de travaux de destruction. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments* et du quartier concerné.

◆ **Reconstruction**

Action de reconstruire un édifice, un ouvrage d'art, un ensemble complexe et fonctionnel détruit ou inutilisable.

◆ **Parcelle en drapeau**

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle en second rideau ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot*.

◆ **Cœur d'îlot**

Partie interne d'un îlot urbain constituée d'une cour minérale ou d'un espace vert (parc urbain ou fonds de jardin). Un îlot urbain correspond à une portion de terrain constituée d'une ou plusieurs unités foncières accueillant des constructions* et bordée par des voies de circulation.

◆ **Règle graphique**

Le règlement écrit, s'il est majoritairement composé de prescriptions écrites, peut également comprendre des règles se matérialisant par des schémas, cartographiques ou dessins appelées « règles graphiques ». Ces dernières présentent un caractère opposable à toute personne publique ou privée dans le cadre de demandes d'autorisation d'urbanisme, contrairement aux illustrations graphiques.

◆ **Illustration graphique**

Les illustrations graphiques, à l'inverse des règles graphiques, ne présentent pas de caractère opposable. Elles ont vocation à compléter les règles écrites et à les expliciter par le moyen de schémas ou dessins illustratifs.

◆ Architecture traditionnelle

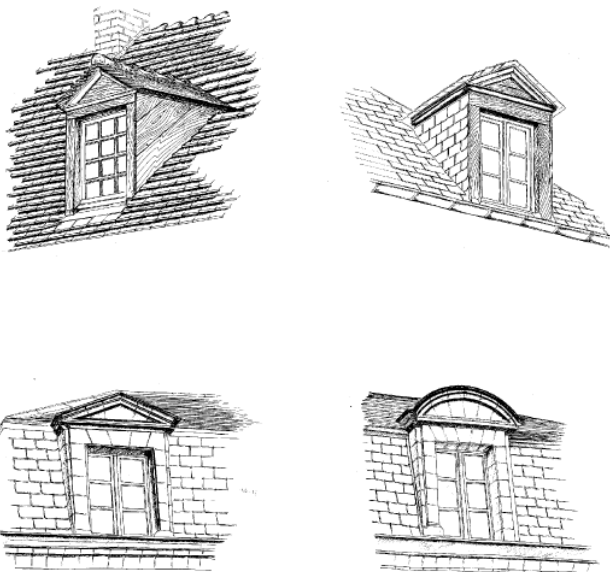
De manière générale, le bâti traditionnel ancien sur le territoire de la communauté de communes Val de Cher Controis se caractérise essentiellement par :

- son époque de construction, généralement antérieure à la seconde guerre mondiale,
- la simplicité et la compacité des volumes,
- des matériaux de constructions d'extraction locale : bois, pierre, moellon calcaire, terre cuite
- des toitures à double pente, ou plus selon l'implantation ou le caractère de la construction, avec des pentes minimales de 40 °, couvertes d'ardoise naturelle ou de petite tuile plate de pays,
- la présence d'une ou plusieurs souches de cheminées en brique,
- des ouvertures plus hautes que larges,
- le recours aux lucarnes à fronton (ouvertures en toiture traditionnelles)
- des modénatures en tuffeau, parfois en alternance avec la brique, dont la présence s'intensifie sensiblement à mesure que l'on se dirige vers la Grande Sologne : encadrements des ouvertures, bandeaux, chaînages, corniches...,
- des enduits de couleur légèrement plus soutenue que celle du tuffeau ou de la pierre calcaire
- des menuiseries colorées



Exemples de bâti traditionnel

Source : Les formes de bâti ancien traditionnel sur le territoire de la CCV2C, UDAP 41



Source : Les lucarnes à fronton traditionnelles sur le territoire de la CCV2C, UDAP 41

Au sein de la Communauté de Communes, se distinguent deux types d'architectures traditionnelles associées à chacun des deux secteurs suivants :

1. Architecture traditionnelle de la Sologne viticole (règlement du secteur Sologne viticole – p 37)

L'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole se caractérise par ses murs enduits, l'utilisation de la brique, du bois et d'une toiture en tuile brun-rouge. La lucarne est également typique puisqu'elle est composée de briques et de traverses en bois. Ces éléments sont repris aujourd'hui dans les constructions* modernes, respectant ainsi l'identité solognote.



Exemples de constructions reprenant l'identité solognote sur le territoire

2. Architecture traditionnelle de la Vallée du Cher (règlement du secteur Vallée du Cher p 132)

L'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher se distingue par ses matériaux caractéristiques : le tuffeau et la pierre de taille. Les toitures en ardoise sont courantes dans les bourgs, mais le bâti vernaculaire est essentiellement couvert en tuile plate de pays. Il est également possible de rencontrer en fond de parcelle des annexes* et des caves troglodytes.

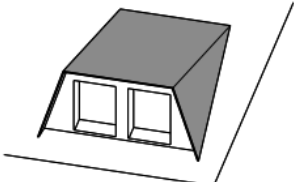
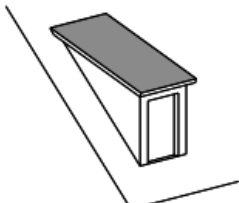
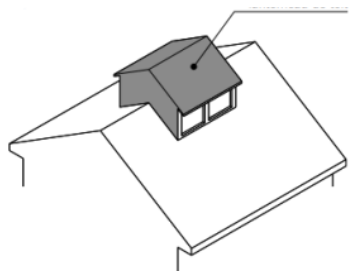


Exemples de constructions reprenant l'architecture traditionnelle val de cher controise

♦ Les typologies de formes de toitures

Exemple	Typologie de forme de toiture (autorisées et / ou interdites par le présent règlement)
	Toiture terrasse : forme de toiture plate permettant notamment la création d'un accès en toiture ou la mise en place d'une toiture végétalisée.
	Toiture courbe ou elliptique : forme de toiture caractérisée par une forme courbe ou arrondie
	Toiture à quatre pans : toiture à deux pentes dans laquelle des croupes viennent prendre la place des pignons.
	Toiture mono-pente : toiture présentant un seul et unique versant
	Toiture à double pan de 35 à 45° : toiture à double pente, avec des angles de 35 à 45°.

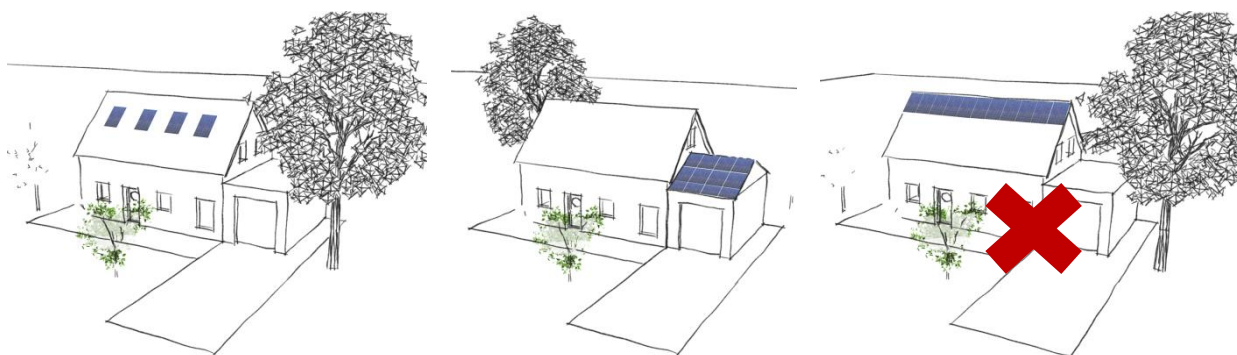
♦ Les typologies d'ouvertures sur toiture

Exemples	Typologie d'ouverture sur toiture (autorisées et / ou interdites par le présent règlement)
	Ouverture plus haute que large : ouverture rectangulaire dont les côtés les plus longs représentent la hauteur* de l'ouverture.
	Lucarne trapèze : possède un toit plat et dont les jouées (parties verticales latérales et triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit au milieu duquel elle se détache) sont inclinées.
	Chapeau de gendarme : lucarne à jouées galbées qui présente une toiture généralement plate ou légèrement arrondie sur le sommet et qui descend sur les côtés en courbes inverses par rapport à celle du sommet.
	Châssis de toit non encastrés : fenêtre percée sur le toit dont le châssis n'est pas directement encastré dans la toiture. Ils présentent un caractère disgracieux en raison de la surépaisseur qu'ils créent par rapport au plan de la couverture.
	Lucarne rampante : à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit principal.
	Chien-assis : lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation.
	Lanterneau : construction polygonale qui constitue un éclairage car placée au sommet d'un édifice.

♦ L'intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



♦ Coffre de volets roulants

Coffre placé au-dessus du volet roulant servant à cacher le tablier du volet.

♦ Portail et pilier de portail

Le portail constitue l'entrée d'une propriété. Le portail d'entrée se compose d'une porte de grande dimension et de deux piliers.

♦ Clôture*

Enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.)

♦ Espaces libres de constructions

Surfaces de parcelle hors emprises bâties (emprise au sol* des constructions*). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

ARTICLE 9 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLUi

Afin de vérifier la conformité d'un projet avec les règles du présent PLUi, il est recommandé de suivre plusieurs étapes :

- 1- Dans un premier temps, il est recommandé de consulter le **règlement graphique** (composé d'un plan de zonage et d'un plan des prescriptions) afin d'identifier les règles applicables au terrain d'assiette du projet.

2- En parallèle, la consultation du **règlement écrit** permettra au pétitionnaire de prendre connaissance des règles applicables dans une relation de conformité aux constructions*, installations et aménagements.

3- Le pétitionnaire ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** sectorielles et thématiques (OAP « Commerce et Artisanat » et OAP « Traitement des franges urbaines »).

4- Enfin, il convient de se reporter aux **annexes*** qui contiennent des dispositions issues d'autres législations emportant une incidence sur l'occupation du sol. Il s'agit, notamment :

- Des servitudes d'utilité publique,
- Des annexes* sanitaires,
- Des périmètres particuliers reportés à titre informatif : sites patrimoniaux remarquables, droit de préemption urbain, sites archéologiques, périmètres de risques (effondrement de cavités souterraines*, retrait-gonflement des argiles) etc...

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS ASSOCIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.
- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

De manière générale, les constructions*, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de paysage identifiés au règlement graphique doivent être

conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

- ◆ **Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural**



Espaces naturels, parcs et boisements à protéger

Les espaces naturels, parcs et boisements identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau* et des berges*, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public,
- annexes* à l'habitation dans la limite de 50m² d'emprise au sol* et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Toute destruction d'un espace naturel, parc ou boisement identifié au règlement graphique doit faire l'objet d'une compensation à 100% par replantation sur un autre espace de la commune.

Les travaux de terrassement* ainsi que l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport à la lisière des boisements identifiés au règlement graphique.



Espaces tampon paysager à créer

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique des espaces tampon paysager à créer. A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur réalisation.

Y sont interdites toute construction, installation ou aménagement de nature à empêcher le maintien d'un espace tampon paysager. Les secteurs concernés devront faire l'objet d'un traitement végétalisé assurant une isolation visuelle et acoustique et une intégration paysagère qualitative du projet.

Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).



Cônes de vue

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les cônes de vue à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ils sont délimités au regard des perspectives visuelles lointaines à préserver vers les éléments du patrimoine bâti ou paysagers remarquables.

Y sont interdites toute construction, installation ou aménagement, y compris aménagement paysager (plantation d'arbres et autres végétaux), de nature à constituer un obstacle à la visibilité ou de dénaturer le caractère patrimonial de la perspective visuelle en raison de son implantation, de sa hauteur*, ou de son emprise au sol*.

Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général sous réserve de démontrer la préservation et la mise en valeur de la perspective visuelle dans le cadre du projet d'aménagement.

Alignements d'arbres à protéger

Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

De manière ponctuelle et sous réserve de l'absence de solution alternative, une ouverture dans les alignements d'arbre pourra être permise afin de permettre la réalisation d'un accès de desserte.

Les travaux de terrassement*, l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport à la projection au sol du houppier* des arbres constituant l'alignement.



Éléments de paysage isolés à protéger

Les éléments de paysage isolés identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés. Il s'agit notamment d'arbre isolés, de mares*, étangs* et autres plans d'eau*, de grottes, vignes centenaires, parcs, etc...

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

En ce qui concerne les arbres isolés, leur abattage est interdit à l'exception des cas particuliers suivants :

- Lorsque l'arbre isolé identifié au règlement graphique fait l'objet d'un état phytosanitaire dégradé ou présente un risque avéré pour la sécurité publique,
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

L'implantation de constructions*, installations et aménagements est interdite dans un rayon de moins de 2 mètres de distance par rapport à la projection au sol du houppier*.

En ce qui concerne les mares*, étangs* et plans d'eau identifiés, leur comblement et la destruction de leurs berges* sont strictement interdits. Les travaux de terrassement* ainsi que l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport aux berges* des mares*, étangs* et plans d'eau*.



Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Sont identifiés au règlement graphique, les espaces naturels à conserver ou à créer pour des raisons écologiques. A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité environnementale.

Ces éléments recouvrent les fossés existants participant à la gestion des eaux pluviales. Leur comblement est interdit. De manière ponctuelle et sous réserve de l'absence de solution alternative, la création d'une buse de franchissement des fossés pourra être permise afin de permettre la réalisation d'un accès de desserte.

Les travaux de terrassement*, l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport aux abords des fossés.

ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Sont reportés au sein de la pièce 4.1.2 du règlement graphique l'ensemble des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue à l'échelle intercommunale. Ces éléments sont soumis à des règles particulières au regard de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

◆ Réservoirs de biodiversité*

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau* et des berges*, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

Est strictement interdit le comblement et la destruction des berges* des plans d'eau et des mares*. Les travaux de terrassement* ainsi que l'implantation de toute

construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport aux berges* des plans d'eau et des mares*.

◆ Continuités écologiques*

Les projets ne doivent pas remettre en cause l'existence, la fonctionnalité et le principe de liaison des espaces naturels constitutifs des corridors écologiques. Les projets urbains situés en zone de corridors devront ainsi assurer la perméabilité des milieux auxquels est rattaché le corridor.

En cas de destruction partielle des espaces relais constitutifs du corridor, un rétablissement de la continuité devra être réalisé, avec une qualité au moins équivalente à l'existant.

Les opérations d'aménagement, constructions* nouvelles et extensions* de constructions* existantes devront respecter un principe de non-imperméabilisation et/ou végétalisation d'une part de leur unité foncière* :

- **En zone UA** : 20% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.
- **En zone UB et AU** : 40% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.
- **En zone UI et UE** : 30% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.

Sont entendues comme **surfaces imperméabilisées*** : les toitures, les terrasses, les allées et voiries, parkings avec revêtements imperméables, piscines, cours de tennis et toutes surfaces empêchant l'infiltration dans le sol des eaux de pluie.

Un abattement de 50% de la surface imperméabilisée est admis pour les **surfaces semi-perméables*** (toitures végétalisées, matériaux semi-perméables notamment pour les aires de stationnement et allées).

◆ Règles applicables aux abords des cours d'eau* au sein de la TVB

Une marge de recul de 6 mètres est imposée pour l'implantation de toute construction ou aménagement par rapport à la berge des cours d'eau* identifiés sur la cartographie évolutive en ligne des cours d'eau* « police de l'eau » réalisée par le Département du Loir et Cher : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/487/EAU_CoursDeau_Police_EAU.map

◆ Règles applicables aux clôtures* sein de la TVB

Les clôtures* édifiées au sein des réservoirs de biodiversité* et des corridors écologiques devront respecter un principe de perméabilité au libre passage de la petite faune. Elles devront notamment présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur* entre le sol et le bas de la clôture*.

◆ Règles applicables espaces libres* et plantations au sein de la TVB

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, les boisements et plantations existants doivent être conservés autant que possible.

Sous réserve de justification et en l'absence d'alternative possible, l'abattage des arbres et plantations pourra être autorisé pour la création d'une construction nouvelle ou d'une extension*. Les arbres et plantations supprimés devront alors être remplacés par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres* de constructions* doivent faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).



ZONES HUMIDES*

◆ Zones humides* avérées

Toute occupation du sol et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides* sont interdits. Seuls le remblaiement, l'affouillement* ou l'exhaussement* de sols, liés à un objectif de conservation, de restauration, de mise en valeur ou de création de zones humides*, sont autorisés.

Les constructions*, installations et aménagements d'intérêt public peuvent être autorisés en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit alors s'opérer selon les dispositions

du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Cher Aval et des dispositions du Code de l'Environnement.

Aucune zone humide* avérée n'a été identifiée dans le cadre de la prospection des zones AU d'extension* de l'urbanisation.

◆ Enveloppes de pré-localisation des zones humides*

En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une enveloppe de forte ou très forte probabilité de présence de zones humides* identifiées par le SAGE Cher Aval et reportées au règlement graphique, il sera demandé de vérifier la présence de zones humides*. En cas de zone humide* avérée, les dispositions évoquées précédemment devront s'appliquer.



ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments du patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Ensemble de bâtis remarquables

Au sein des ensembles bâtis remarquables délimités au règlement graphique, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les enduits doivent être traditionnels, réalisés à base de chaux et de sables mélangés (ou tout autre matériaux d'aspect similaire), de ton beige légèrement ocré et de finition brossée. Les enduits de type « Tyrolien » des maisons construites durant l'entre-deux guerres pourront être rénovés selon le même procédé et dans les mêmes teintes qu'à l'origine. Les enduits des murs en moellon pourront être à pierre « devinée » dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes. En tout état de cause, les murs en moellons ne doivent pas rester à nu afin de ne pas favoriser les infiltrations, fragiliser la maçonnerie ou générer un inconfort thermique.
- Les menuiseries doivent être peintes et respecter des teintes non agressives (ex : gris bleu, gris vert, blanc cassé de beige, ou teinte foncée).

- Les fenêtres doivent être plus hautes que larges*, à petits carreaux,
- Les volets battants ou persiennes doivent être conservés dès lors qu'ils étaient présents à l'origine des constructions* traditionnelles. Les volets roulants sont proscrits en pose extérieure.
- Afin de conserver la perception des volumes des toitures anciennes, les Châssis de toit* doivent être intégrés dans le plan de couverture et limités au format maximal de 80 x 100 cm et dépourvus de volets roulants. Ils doivent être positionnés dans le tiers inférieur de la couverture et en composition avec les percements de la façade*.



Bâti remarquable isolé

De manière générale, les constructions*, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine.

Est notamment interdite la démolition et la modification ou l'altération de l'aspect architectural des éléments de patrimoine bâti identifiés.

Est encouragée la réalisation de travaux d'entretien ou de réhabilitation* à l'identique sous réserve de conserver les principales caractéristiques architecturales du bâtiment* et à condition de ne pas entraîner une modification ou une altération de l'aspect de la construction.

CHEMINS A PRESERVER

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les voies de circulation à conserver et notamment les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables.

Ces cheminements doivent être conservés. Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol susceptible de créer une rupture de la continuité piétonne ou cyclable. Sont néanmoins autorisés :

- les constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels,

- les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.



EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés reportée en annexe du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.



TERRAINS CULTIVES OU NON BATIS A PROTEGER EN ZONE URBAINE

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les terrains cultivés et les espaces non bâtis en zone urbaine, nécessaires au maintien des continuités écologiques* à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les secteurs ainsi identifiés au règlement graphique font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité.



BATIMENTS* SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments* susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments* ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, l'hébergement touristique ou un équipement d'intérêt collectif et services publics de type salles d'art et de spectacles, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricole, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Naturel, des Paysages et des Sites.



LINEAIRES COMMERCIAUX

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les linéaires commerciaux à protéger en centre-bourg.

Au sein des linéaires délimités, est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers toute autre sous-destination de construction que la restauration ou les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.



SECTEUR AVEC DISPOSITION DE DEMOLITION

En application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme, sont délimités au règlement graphique des secteurs avec disposition de démolition. Ils correspondent exclusivement aux terrains concernés par la présence de poulaillers amiantés.

Toute réalisation de construction, installation ou aménagement y est conditionnée à la démolition préalable des constructions existantes.



ZONE DE RECHERCHE ET D'EXPLOITATION DE CARRIERE

En application de l'article R.151-53 4°, sont délimités au règlement graphique les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrière et des zones

d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.

Y est autorisée l'ouverture et l'exploitation de carrières.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Il existe deux types d'OAP :

- ◆ **Les OAP thématiques** définissent des orientations d'aménagement relatives à des thématiques spécifiques et sont applicables à l'ensemble du territoire intercommunal. Le présent PLUi comporte deux OAP thématiques relatives aux thématiques suivantes :
 - OAP « Commerce et artisanat » : elle vise à assurer un développement économique équilibré au regard de la hiérarchisation des polarités économiques sur le territoire (centres-bourgs et zones économiques de périphérie). Ce développement économique se veut maîtrisé au regard des enjeux de réduction de la consommation d'espaces et d'amélioration de la qualité urbaine et paysagère.
 - « Traitement des franges urbaines » : elle définit des recommandations en matière de traitement des interfaces entre ville, nature et agriculture dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie, de maintien de la qualité des paysages de plateau et de plaine, de préservation de la biodiversité et de gestion des éventuels conflits d'usages.
- ◆ **Les OAP sectorielles** définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique. Dans le cadre du présent PLUi, elles s'appliquent aux zones AU en complément des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques* et emprises publiques*.

S'ajoutent aux dispositions du présent règlement, les normes en matière de stationnement réservée aux Personnes à Mobilité Réduite.

◆ Dimensionnement suffisant des places de stationnement

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

- Une place de stationnement classique doit présenter un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Doivent s'y ajouter les espaces destinés à la voirie et aux manœuvres.
- Une place de stationnement aménagée pour les Personnes à Mobilité Réduite doit présenter un minimum de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long. Elle présenter une pente et un dévers transversal inférieurs à 2%.

◆ Foisonnement* et mutualisation* des stationnements

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation*.

Dans le cadre d'un programme mixte comportant des logements, commerces et/ou bureaux, les places de stationnement pourront faire l'objet d'un foisonnement* qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

◆ Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements). Les aires de stationnements réalisées au sein des zones à vocation d'activités économiques (U1a et U1b) devront notamment tenir compte des orientations définies dans le cadre de l'OAP thématique « Commerce et artisanat ».

◆ Réaffectation et évolution de constructions* existantes

Dans le cas d'une extension*, réhabilitation* ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

◆ Impossibilité technique

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement imposées par le présent règlement, sur le terrain d'assiette, il pourra être accordé une dérogation en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	STATIONNEMENTS MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
HABITATION	
♦ Maison individuelle →	♦ 2 places par logement
♦ Immeubles collectifs →	♦ 1 place de stationnement par studio et 2 pièces ♦ 2 places de stationnement à partir de 3 pièces
♦ Hébergement →	♦ 1 place pour 3 hébergements
♦ Opérations d'ensemble à usage d'habitation →	♦ 2 places par logement sur lot individuel + 1 place banalisée pour 4 logements
♦ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat →	♦ 1 place par logement
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
♦ Établissement industriel ou artisanal et entrepôt →	♦ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .
♦ Artisanat et commerce de détail, commerce de gros →	♦ 3 places pour 100m ² de surface de vente entre 0 et 600 m ² de surface de vente puis 1 place par 100 m ² supplémentaire.
♦ Cinéma →	♦ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .
♦ Bureau – activité de services →	♦ 2 places minimum jusqu'à 30m ² de surface de plancher, puis 1 place par 10m ² supplémentaire au-delà de 30m ² .
♦ Restauration →	♦ 2 places pour 10 m ² de salle de restaurant.
♦ Hébergement hôtelier et touristique →	♦ 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
♦ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .	

1 : Les **besoins inhérents à la nature du projet** doivent notamment être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraisons ou stockage de marchandises ou matériaux, etc...

2 : Dans les zones UA correspondant aux secteurs de centre-bourgs ou centre-ville, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de **stationnements suffisants sur le domaine public** pour répondre aux besoins **à l'échelle de la zone**.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	STATIONNEMENTS MINIMUM POUR LES CYCLES <i>(stationnements couverts)</i>
HABITAT	
♦ Logements →	♦ Pour les opérations de plus de 2 logements : 1 place par logement.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
♦ Établissement industriel ou artisanal et entrepôt →	♦ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .
♦ Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma →	♦ Pas d'obligation en dessous de 300m ² de surface de plancher. Au-delà de 300m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 100m ² .
♦ Bureau – activité de services →	♦ 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
♦ Restauration et hébergement hôtelier et touristique →	♦ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
♦ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .	

1 : Les **besoins inhérents à la nature du projet** doivent notamment être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraisons ou stockage de marchandises ou matériaux, etc...

2 : Dans les zones UA correspondant aux secteurs de centre-bourgs ou centre-ville, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de **stationnements suffisants sur le domaine public** pour répondre aux besoins **à l'échelle de la zone**.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

◆ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions*, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques*. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques* ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

◆ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques* ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Eaux potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de

caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

◆ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

◆ Assainissement des eaux pluviales

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements

nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

◆ Réseaux souples

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

◆ Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES A UN RISQUE

ZONES SOUMISES AU RISQUE INONDATION

◆ Au titre de Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexés au présent PLUi.

- Le PPRI Cher approuvé par arrêté préfectoral le 3 octobre 2000.
- Le PPRI Sauldre approuvé par arrêté préfectoral le 2 octobre 2015.

Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre du PPRI Cher Aval ou du PPRI Sauldre sont délimités au règlement graphique.

Sur l'ensemble des secteurs du territoire couverts par un PPRI, en zone bleue ou rouge, il convient de respecter le règlement du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, La règle la plus contraignante s'impose au projet.

◆ Au titre de l'Atlas des Zones Inondable

Il existe deux Atlas des Zones Inondables (AZI) sur le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis, reportés en annexe du présent PLUi :

- l'Atlas des Zones Inondables du Beuvron qui concerne notamment la commune de Ouchamps.
- l'Atlas des Zones Inondables de la Sauldre qui concernent notamment les communes de Selles-sur-Cher et Châtillon-sur-Cher.

Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre de l'AZI du Beuvron et de la Sauldre sont délimités au règlement graphique. Ils font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité.

◆ Au titre du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire Bretagne

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne 2016-2021. Ce dernier constitue le document de planification de référence en matière de gestion des risques d'inondation sur l'ensemble du bassin Loire Bretagne. Il comprend différentes dispositions applicables aux documents d'urbanisme :

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

*"Les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016 et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant de **préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle**".*

En application de cette disposition, les zones non urbanisées identifiées comme étant inondables par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un atlas des zones inondables font l'objet d'un principe strict d'inconstructibilité.

Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

"À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm.*

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1.1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements."

En application de cette disposition, la cartographie des zones potentiellement dangereuses a été reportée en annexe du règlement graphique. Elles font l'objet d'un principe d'inconstructibilité stricte. Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation y est interdite.

Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues

"Les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, prennent en compte le risque de défaillance des digues, ainsi que les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages. Le périmètre de ces zones de dissipation d'énergie est déterminé à partir des études de dangers. À défaut cette zone de dissipation d'énergie s'établit, depuis l'aplomb des digues, sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge.

Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite. L'interdiction admet pour seules exceptions éventuelles celles mentionnées au deuxième alinéa de la disposition 1.1 et selon les conditions de la disposition 2.1".

En application de cette disposition, la cartographie des zones protégées par les digues a été au sein de la pièce 4.1.3 du règlement graphique. Elles font l'objet d'un principe d'inconstructibilité stricte. Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation y est interdite.

CAVITES SOUTERRAINES

Les cavités souterraines* inventoriées par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) au titre de l'inventaire des cavités souterraines* du Loir et Cher sont repérées au règlement graphique.

Tout projet localisé à proximité des secteurs concernés pourra être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

ZONES SOUMISES A UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par l'atlas des mouvements de terrain de la Vallée du Cher, reporté en annexe du présent PLU.

Tout projet localisé sur un secteur présentant un risque de mouvement de terrain pourra être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

ZONES SOUMISES A UN RISQUE TECHNOLOGIQUE

♦ Au titre d'une servitude de passage de canalisation de gaz

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par la présence de plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression faisant l'objet d'une servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Le tracé des canalisations et des zones de dangers est reporté au règlement graphique. Les servitudes d'utilité publique liées à la présence des ouvrages de transport de gaz sont annexées au présent PLUi. Sont également reportés en annexe du PLUi :

- Les ouvrages de transport de gaz naturel haute-pression ainsi que leur coefficient de sécurité et leurs incidences sur l'environnement,
- Le règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques applicable dans l'attente de la parution des arrêtés préfectoraux définissant les Servitudes d'Utilité Publique au titre de l'urbanisme (article 555-30b du Code de l'environnement).

Tout projet localisé sur un secteur présentant un risque technologique pourra être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

♦ Au titre du Plan de Prévention des Risques Technologiques Storengy

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par deux Plans de Prévention des Risques Technologiques annexés au présent PLUi :

- PPRT pour le stockage souterrain de gaz naturel exploité par la société STORENGY à Céré-La-Ronde approuvé le 24 décembre 2013 par arrêté préfectoral,
- PPRT autour des installations de stockage souterrain de gaz exploitées par la société STORENGY sur l territoire des communes de Chémery et Soings-en-Sologne approuvé le 19 février 2016.

Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre du PPRT Storengy sont délimités au règlement graphique.

Sur l'ensemble des secteurs concernés, il convient de respecter le règlement du PPRT, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, La règle la plus contraignante s'impose au projet.



SECTEUR AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL

En application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les secteurs ou les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements*, forages et exhaussements* des sols.

Les secteurs ainsi identifiés correspondent à des secteurs soumis à un risque cartographié à partir de la connaissance locale :

- Anciennes carrières ou décharges,
- Cavités souterraines* non cartographiées.

Ces secteurs font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité.



SECTEUR AVEC CONDITIONS SPECIALES DE CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL

En application de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements*, forages et exhaussements* des sols ».

Les secteurs ainsi identifiés correspondent à des secteurs soumis au risque d'inondation cartographié à partir de la connaissance locale suite à l'épisode de crue de l'année 2016.

Ces secteurs font l'objet d'un principe de constructibilité limitée justifiée par l'existence d'un risque naturel. A ce titre, sont uniquement autorisées

les annexes* et les extensions* aux constructions* existantes dans les secteurs concernés sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.