

Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes du Val de Cher Controis



VAL DE CHER  
CONTROIS  
*Territoire de progrès*

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

DECLARATION DE PROJET  
ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.i.  
Centrale photovoltaïque à Châtillon-sur-Cher

Pièces du P.L.U.i. mises en compatibilité

2

Date	Modifications / Observations
juin 2022	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06826

Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes du Val de Cher Controis



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

DECLARATION DE PROJET  
ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.i.  
Centrale photovoltaïque à Châtillon-sur-Cher

REGLEMENT GRAPHIQUE  
(pièces n°4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3)  
Commune de Châtillon-sur-Cher

2.1

Date	Modifications / Observations
juin 2022	

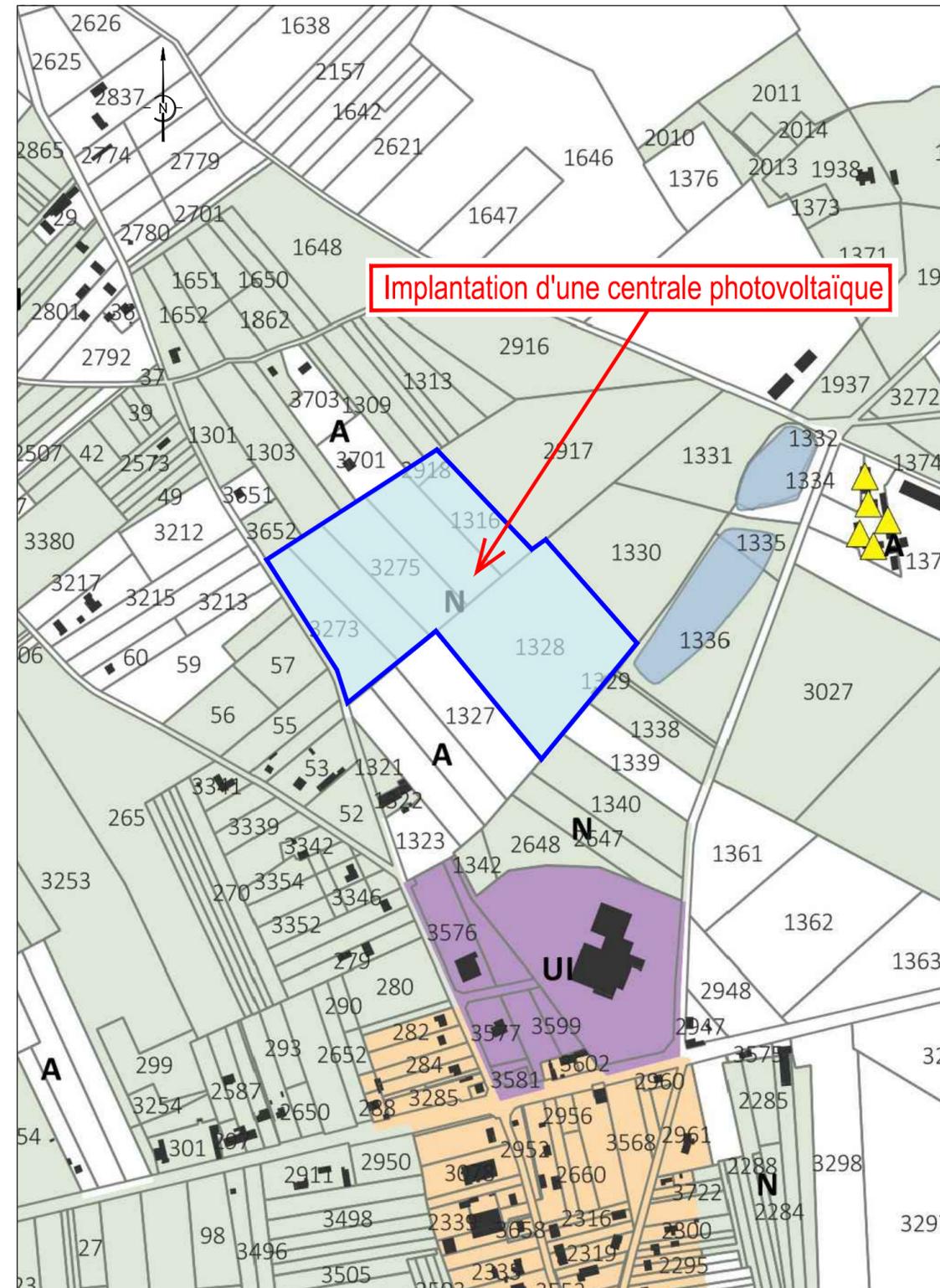


1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

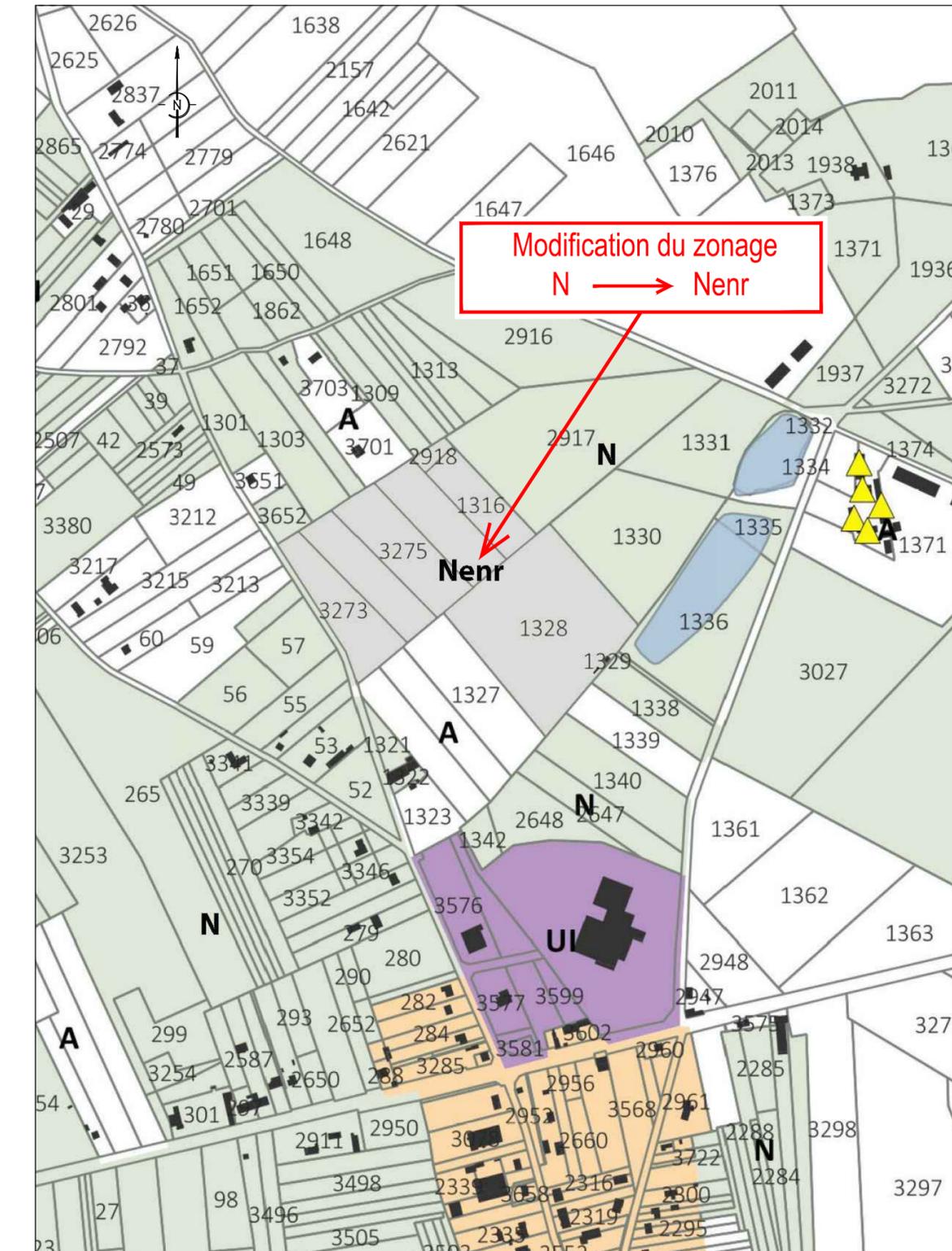
DOSSIER :  
E06826

ECHELLE :  
1/5000

## Zonage actuel du P.L.U.i



## Zonage projeté du P.L.U.i



Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes du Val de Cher Controis



VAL DE CHER  
CONTROIS  
*Territoire de progrès*

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

DECLARATION DE PROJET  
ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.i.  
Centrale photovoltaïque à Châtillon-sur-Cher

REGLEMENT ECRIT  
(pièce n°4.2)

2.2

Date	Modifications / Observations
juin 2022	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06826



## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

*Rappel de l'article R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle 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 significative de constructions\*.
  - **Chatillon-sur-Cher** : Hameau Fourchaud
  - **Chatillon-sur-Cher** : Hameau La Jalterie,
  - **Couffy** : Hameau Poulas,
  - **Seigy** : Hameau La Penauderie - Moulin de Roche.
  
- **Le sous-secteur NI** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les équipements sportifs, de loisirs et de détente existants en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs suivants :
  - **Chateaufieux** : Aire de loisirs de l'étang communal,
  - **Selles-sur-Cher** : Club de tir.
  
- **Le sous-secteur NI\*** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les équipements sportifs, de loisirs et de détente en projet en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs suivants :
  - **Thésée** : Projet de musée en lien avec les ruines Gallo-Romaines.
  
- **Le sous-secteur Nt** correspond aux STECAL à vocation d'équipements touristiques recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) les terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs existants en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Chateaufieux** : Hôtel « La Fontaine de la Chapinière »,
  - **Thésée** : Maison éclusière des Mazelles,
  - **Angé** : Camping « Escalade des Châteaux de la Loire »,
  - **Seigy** : Camping « Les Cochards »,
  - **Selles-sur-Cher** : Camping Les Châtaigniers,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Camping.
  
- **Le sous-secteur Nt\*** correspond aux STECAL à vocation d'équipements touristiques recouvrant les projets d'hébergements hôteliers et écotouristiques de valorisation des espaces naturels (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes), les projets de campings ou d'espaces résidentiels contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation de projet touristique suivants :
  - **Couffy** : Projet d'hébergements touristiques « Le Colombier »,
  - **Couffy** : Projet d'hébergements touristiques et d'écomusée « Le Moulin de Rouzeau »,
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet « Les Lodges de Beauval »,
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet d'hébergements légers de loisirs « Le Paradis »,
  - **Selles-sur-Cher** : Projet d'hébergements légers de loisirs « Château des Nouies » ~~(1 et 2)~~

- **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. Il recouvrant notamment les secteurs suivants :
  - **Mareuil-sur-Cher** : Institut médico-éducatif de Mareuil-sur-Cher,
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet de crèche du ZooParc de Beauval.
  
- **Le sous-secteur Nenr** correspond au STECAL destiné à accueillir des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables situées en contexte naturel. Il recouvre notamment le secteur suivant :
  - **Châtillon-sur-Cher** : projet photovoltaïque (Les Terres Noires **et Les Poizas**).
  
- **Le sous-secteur Nv** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et aire de grand passage destinés aux gens du voyage en contexte naturel.
  - **Angé** : Aire d'accueil d'Angé,
  - **Noyers-sur-Cher** : Aire d'accueil de Noyers-sur-Cher, lieu-dit Le Haut des Prés Fondus,
  - **Selles-sur-Cher** : Aire d'accueil de Selles-sur-Cher, lieu-dit Les Sapins au-dessus du Parc,
  - **Selles-sur-Cher** : Terrains familiaux locatifs,
  - **Selles-sur-Cher** : Terrains familiaux locatifs.
  
- **Le sous-secteur Nzp** correspond aux aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs du Zooparc de Beauval,

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE N-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

	N	Nh	NI	NI*	Nt	Nt*	Nm	Nv	Nzp	Nenr
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>										
Exploitation agricole	X	V <sup>(1)</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
V <sup>(1)</sup> sont autorisés les extensions* et mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone.										
<b>HABITATION</b>										
Logement	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	X	X	X	X
Hébergement	X	V <sup>(3)</sup>	X	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	X	X	X
<p>V<sup>(1)</sup> sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> <li>◆ Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol* et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.</li> <li>◆ Le changement de destination de bâtiments* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysager et des Sites (CDNPS).</li> </ul> <p>V<sup>(2)</sup> sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p>										

- ◆ les constructions\* nouvelles à destination d'habitation sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\* ;
- ◆ les extensions\* mesurées des constructions\* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- ◆ Les annexes\* aux constructions\* principales à destination d'habitat même lorsqu'elles ne sont pas situées dans la même zone sous réserve :
  - de faire partie de la même unité foncière\* que la construction principale,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites,
  - dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale,
- ◆ Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers l'habitation.
- ◆ La réhabilitation\*, sans changement de destination, des constructions\* existantes.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les logements de fonction et hébergements saisonniers liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, les logements et hébergements ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> et devront être implantés dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

	N	Nh	NI	NI*	Nt	Nt*	Nm	Nv	Nzp	Nenr
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>										
Artisanat et commerce de détail	X	V <sup>(2)</sup>	X	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(4)</sup>	X	X	X	X
Restauration	X	V <sup>(2)</sup>	X	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(4)</sup>	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V <sup>(2)</sup>	X	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(4)</sup>	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(4)</sup>	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

**V(1)** est autorisé, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites, Le changement de destination des constructions\* vers l'hébergement hôtelier et touristique, à condition :

- Que les constructions\* soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- D'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysagers et des Sites (CDNPS).
- De respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments\* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.

**V(2)** sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas générer les risques, pollutions et nuisances :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- le changement de destination vers l'habite et vers l'hébergement hôtelier et touristique,
- les extensions\* de constructions\* existantes sous réserve d'être inférieure à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi et dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- les constructions\* nouvelles à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\* pour les constructions\* nouvelles.

**V(3)** sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités touristiques dans la zone et de se limiter à une. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité,
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

**V(4)** sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites et à condition :

- d'être strictement liés à une activité touristique ou de loisirs ;
- de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL.

En rouge barré : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

PLUi VAL DE CHER CONTROIS

[DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR VALLEE DU CHER]

	N	Nh	NI	NI*	Nt	Nt*	Nm	Nv	Nzp	Nenr
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>										
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	V <sup>(4)</sup>	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	X	V <sup>(3)</sup>	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	V <sup>(5)</sup>	X	V <sup>(2)</sup>	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V <sup>(5)</sup>	X	X	V <sup>(3)</sup>	X	X	X	X	X	X
<p><b>V<sup>(1)</sup></b> est autorisé le changement de destination des constructions* vers la destination « salles d'art et de spectacle », sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,</li> <li>- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,</li> <li>- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).</li> </ul> <p><b>V<sup>(2)</sup></b> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions, installations et ouvrages existants,</li> <li>- l'implantation d'équipements sportifs de plein air à condition de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 5% de la surface du STECAL concerné et que les aménagements prévus permettent un retour du site à l'état naturel.</li> </ul> <p><b>V<sup>(3)</sup></b> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les salles d'art et de spectacles,</li> <li>- les autres équipements recevant du public non constitutifs d'urbanisation.</li> </ul> <p><b>V<sup>(4)</sup></b> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,</li> <li>- l'augmentation de 30% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve d'être strictement liée aux activités existantes dans</li> </ul>										

*la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.*

*V(5) sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :*

- les équipements sportifs de plein air,*
- les autres équipements recevant du public non constitutifs d'urbanisation.*

En rouge barré : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

PLUi VAL DE CHER CONTROIS

[DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR VALLEE DU CHER]

	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE										
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

## ARTICLE N-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Dans toute la zone naturelle, sont interdits tous les usages et activités non autorisés expressément dans le présent article. Sont notamment interdits :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Dans toute la zone naturelle, sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites.

Dans les sous-secteurs Nl et Nl\*, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les aménagements légers nécessaires aux activités sportives et de loisirs en plein air.
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone sous réserve de permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les sous-secteurs Nt et Nt\*, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- L'implantation de terrains résidentiels de loisirs accueillant des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en plein air et notamment les aménagements légers ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale ;
- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

Dans le sous-secteur Nm, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale,
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans le sous-secteur Nv**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage ainsi que les équipements collectifs qui s'y rattachent ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La création d'aires de stationnement.

**Dans le sous-secteur Nzp**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Le stationnement de véhicules motorisés et de caravanes ;
- Les installations et aménagements légers nécessaires à la gestion du public répondant aux objectifs de minimisation de des incidences sur l'environnement (cheminements doux, locaux techniques et sanitaires, etc...) dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

**Dans le sous-secteur Nenr**, est autorisé, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les centrales photovoltaïques (y compris ceux non destinés à l'autoconsommation).

### ARTICLE N-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE N-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL recouvrant des parcelles déjà bâties (projet d'extension et/ou construction d'annexe), le coefficient d'emprise au sol est calculé en pourcentage de la superficie du STECAL concerné ou en pourcentage de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL concerné.

- Dans le sous-secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière. Les extensions des constructions existantes (sauf exploitations agricoles) sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.
- Dans les sous-secteurs Nl et Nv, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 5% de la surface du STECAL concerné.
- Dans les sous-secteurs Nt et Nm, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- Dans le sous-secteur Nenr, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 5% de la surface du STECAL concerné.
- Dans le reste de la zone naturelle, l'emprise au sol\* des constructions\* n'est pas réglementée. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes est réglementée d'après les dispositions de l'article N1.

Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL en projet (STECAL \*), l'emprise au sol est limitée de manière absolue pour chaque STECAL.

Commune	Nom de STECAL	Emprise au sol
Couffy	STECAL Nt* - Le Colombier	200 m <sup>2</sup>
Couffy	STECAL Nt* - Moulin de Rouzeau	500 m <sup>2</sup>
Saint-Aignan-sur-Cher	STECAL Nt* - Le Paradis	200 m <sup>2</sup>
Saint-Aignan-sur-Cher	STECAL Nt* - Les Charbonniers	Vocation hébergement touristique : 5 200 m <sup>2</sup> Vocation abri pour animaux : 5 000 m <sup>2</sup>
Selles-sur-Cher	STECAL Nt* - Les Noues	STECAL 1 : 100m <sup>2</sup> + STECAL 2 : 100m <sup>2</sup>
Thésée	STECAL NI* - Les Mazelles	500 m <sup>2</sup>

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

#### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes à destination d'habitation devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante.

#### Pour les autres constructions\* :

Dans les sous-secteurs **Nh, Nt et Nm**, la hauteur\* des constructions\* est limitée à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* principal.

La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les sous-secteurs **Nenr, NI, NI\*, Nt\* et Nv**, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur **Nzp**, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 4 mètres.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure ;
- ◆ Pour répondre à une nécessité technique liée à l'usage du bâtiment\*.

La hauteur\* maximale des annexes\* aux constructions\* principales n'est pas réglementée.

Dans le reste de la zone naturelle, la hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative. Les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

## ARTICLE N-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

### Pour les autres constructions\* :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

Le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades\*. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

Le recours aux façades\* présentant l'aspect du bois est autorisé. Elles peuvent être peintes sous réserve de recourir à des tonalités de couleur neutres.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures en ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cf définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher page 19-20 du règlement écrit.

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que sur les extensions\* de constructions existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

**Pour les autres constructions\*** : Non réglementé.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent

également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE N-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

**Dans le sous-secteur Nzp**, une part correspondant à 50% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront 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).

Dans les sous-secteurs Ni et Nzp, toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.