

# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de OUCHAMPS



VAL DE CHER  
CONTROIS  
Territoire de progrès

## DÉCLARATION DE PROJET N°1

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
OUCHAMPS RELATIVE AU PROJET DE CRÉATION D'UN PARC RÉSIDENTIEL  
DE LOISIRS AU « MOULIN DE GOUVERT »

PLU de Ouchamps :

Approbation du PLU : 19  
mars 2014

### *RAPPORT DE PRÉSENTATION*

01

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

ordonnant l'ouverture de l'enquête  
publique sur la déclaration de projet  
n°1 emportant mise en compatibilité  
du PLU d'OUCHAMPS

Le Président,

Jean-Luc BRAULT

## LE MAÎTRE D'OUVRAGE

---



VAL DE CHER  
CONTROIS  
*Territoire de progrès*

### **Communauté de Communes Val de Cher Controis**

15A rue des Entrepreneurs

41700 CONTRES

Téléphone : 02 54 79 15 50

## LE MAÎTRE D'ŒUVRE

---



*l'innovation au service de nos métiers*  
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

### **URBAN'ism**

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

CONTEXTE.....	4
PRÉSENTATION DU PROJET DE CRÉATION DU PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS «MOULIN DE GOUVERT» À OUCHAMPS .....	5
RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET .....	11
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU .....	12
APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE .....	23

## CONTEXTE

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

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

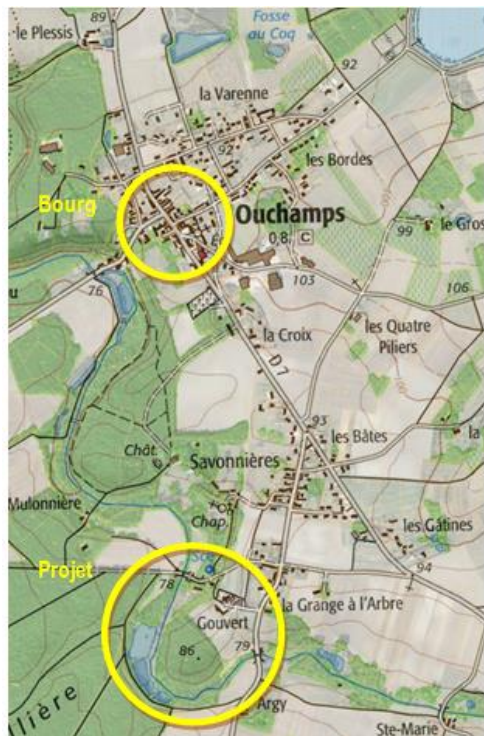
Avant l'approbation du PLUi, la collectivité souhaite autoriser le projet de création d'un parc résidentiel de Loisirs à proximité du « Moulin de Gouvert » à Ouchamps. Par délibération du 16 janvier 2018, le Conseil communautaire a donc prescrit le lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Ouchamps.

# PRÉSENTATION DU PROJET DE CRÉATION DU PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS «MOULIN DE GOUVERT» À OUCHAMPS

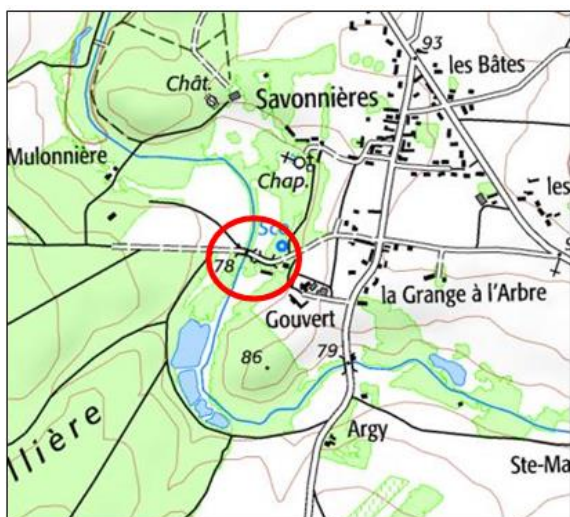
## PRESENTATION DU PROJET

### SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le Moulin de Gouvert se situe à environ 1 km du bourg d'Ouchamps.



Extrait cadastral et orthophotographique du lieu-dit Les Landes



### DESCRIPTION DU PROJET

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ouchamps vise à permettre la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) en régime hôtelier. Ce site, d'une superficie d'environ 5,9 hectares, traversé par la Bièvre, comprenant des bordures boisées et quatre étangs est actuellement classé en zone N.

L'avant-projet est actuellement en cours d'étude. M. et Mme WETTERWALD, porteurs du projet, ont confié la maîtrise d'œuvre à Arnaud Delacroix, architecte-paysagiste (Agence TALPA), et engagé l'agence BDH Architectes de Blois pour la conception et la réalisation des hébergements.

### Le site – Premières idées



CC Val2C // PLU Ouchamps // Déclaration de projet n°1



Le Moulin a exercé son activité pendant des décennies et les traces de modifications de la vallée sont encore bien visibles.

La création des étangs a complété l'aménagement de la vallée. Le cadre du site est potentiellement extrêmement qualitatif (forêt, zones humides, prairies) et peut avantageusement accueillir un projet touristique ambitieux.

Le site est entouré d'une forêt domaniale (ONF) et d'un bois privé.

#### Photographies des étangs :

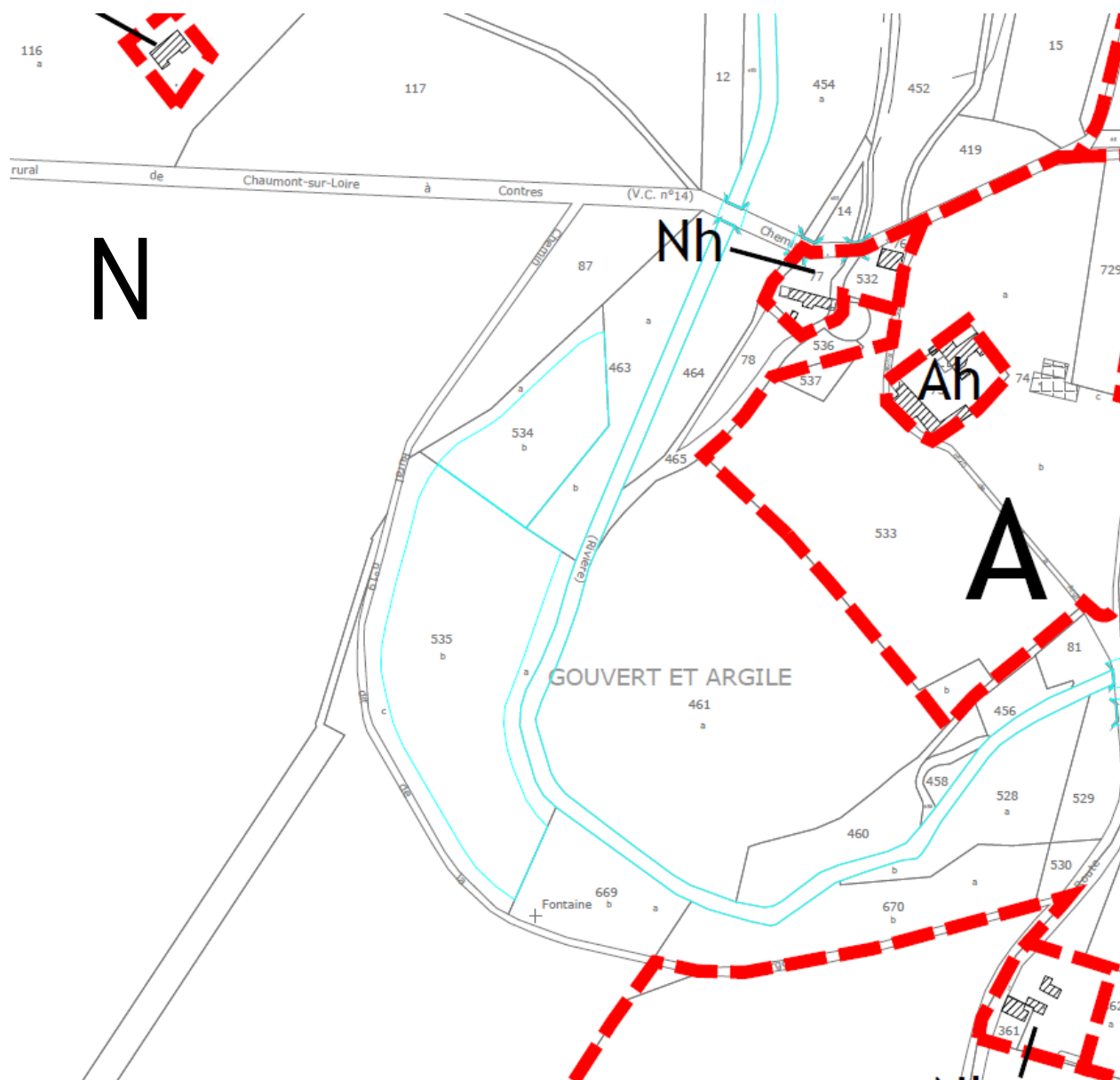


Le projet prévoit de «paysager» le site afin d'en **sublimer ses richesses naturelles** et **d'offrir aux visiteurs une expérience unique**, pour qu'au-delà de l'insolite des cabanes chacun puisse trouver le **dépassement et la tranquillité**. Pour ce faire, le paysage présent demande à être rééquilibré afin d'apporter un véritable cadre naturel aux futures cabanes touristiques. Il s'agira de redonner une cohérence entre la rivière et les étangs mais aussi d'améliorer la biodiversité du lieu (en améliorant les interactions entre les différents milieux écologiques).

Pour l'accueil des touristes, le projet consiste en l'installation/ l'aménagement de :

- 6 habitations légères de loisirs (HLL), dans un premier temps, de type cabanes en bois sur pilotis (probablement une dizaine à terme),
- d'une cabane d'accueil à l'entrée (accueil, détente, documentation touristique, livres à disposition etc.),
- d'un parking à l'entrée du site (de type végétalisé et comprenant des bornes de recharges pour véhicules électriques) ainsi que d'un local à disposition des cyclotouristes,
- d'une clairière avec enclos pour chevaux et poneys,
- potentiellement la réalisation d'une piscine naturelle

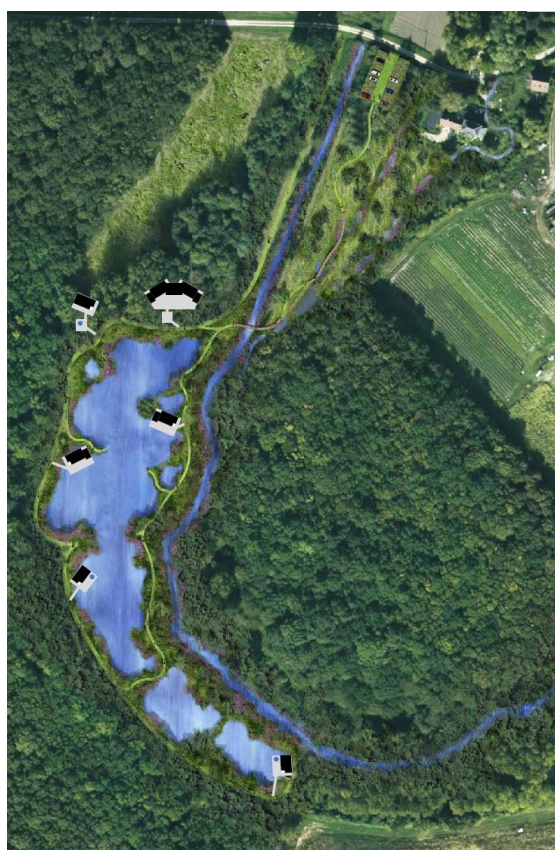
Extrait du zonage du PLU actuel



Dans sa configuration actuelle, le PLU ne permet pas d'aménagements touristiques, l'ensemble du site projeté étant situé en zone « N » naturelle.

Le Moulin de Gouvert, localisé en secteur « Nh », peut conserver son classement puisqu'il restera l'habitation des porteurs de projet. Toutefois, l'espace des étangs, situé au sud du moulin ne peuvent accueillir d'hébergement touristique au vu de leur classement en « N » strict.





Il est donc nécessaire de créer un secteur « Nt » autour des étangs, sur une emprise voisine de 6 ha permettant la réalisation des 6 cabanes ainsi que des espaces communs (une cabane pour tous, un espace de stationnement, un local vélo et un clairière équestre).

Le règlement défini devra permettre également la mise en valeur des espaces naturels du site pour améliorer le cadre paysager mais aussi la qualité des fonctionnalités écologiques des différents milieux présents (étangs, boisements etc.).

#### INTERET GENERAL DU PRO J E T

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

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

Le projet de création du parc résidentiel de loisirs « Moulin de Gouvert » s'inscrit pleinement dans l'objectif de conforter l'offre en hébergements de qualité et variés, à proximité des grands sites touristiques de la région.

En plus des deux emplois pérennisés de M. et M. WETTERWALD sur la commune d'Ouchamps, le projet prévoit la création d'emplois (en contrat ou par sous-traitance) pour :

- les ménages et la blanchisserie,
- l'assistance à l'exploitation lors de la haute saison,

- l'entretien des espaces verts et des étangs.

Des formules de paniers-repas seront proposées. Ils seront composés essentiellement de produits du terroir locaux. Une sous-traitance est alors envisagée avec des artisans locaux (traiteur, boulangerie, vignerons etc.). Ce qui assurera une retombée économique directe sur l'économie locale.

## RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

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

Ce projet n'étant pas connu de la municipalité lors de l'approbation du PLU, il est nécessaire de créer un nouveau secteur au détriment de la zone « N » pour accueillir ce projet. Un secteur « Nt » autorisant le développement touristique de l'hôtel-restaurant des Landes est d'ores et déjà défini sur la commune.

Le parc résidentiel de loisirs du Moulin de Gouvert entre dans le cadre du règlement écrit associé au secteur « Nt », conditionné à une modification mineure de l'écriture du règlement. Il est donc proposé de créer un nouveau secteur « Nt » autour du projet.

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

# MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

## ÉVOLUTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

L'évolution du PADD de la commune d'Ouchamps consiste à faire état de la volonté de la collectivité de permettre la création de nouvelles activités touristiques sur son territoire. Un paragraphe de l'axe G. partie 3 « Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune » a été complété (en jaune ci-dessous) pour reconnaître le projet de parc résidentiel de loisirs au Moulin de Gouvert.

### AVANT DÉCLARATION DE PROJET N°1

#### G. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

##### 3. Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune

- ➔ Maîtriser l'étalement urbain et œuvrer à la préservation ou la mise en valeur de la qualité patrimoniale et paysagère de la commune.
- ➔ Permettre la création de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre de changements de destination de bâtiments de caractère sous conditions.
- ➔ Permettre le développement de l'hôtel-restaurant des Landes.
- ➔ Valoriser les itinéraires de randonnée ainsi que le plan d'eau de pêche et l'aire de services pour les camping-cars.

### APRÈS DÉCLARATION DE PROJET N°1

#### G. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

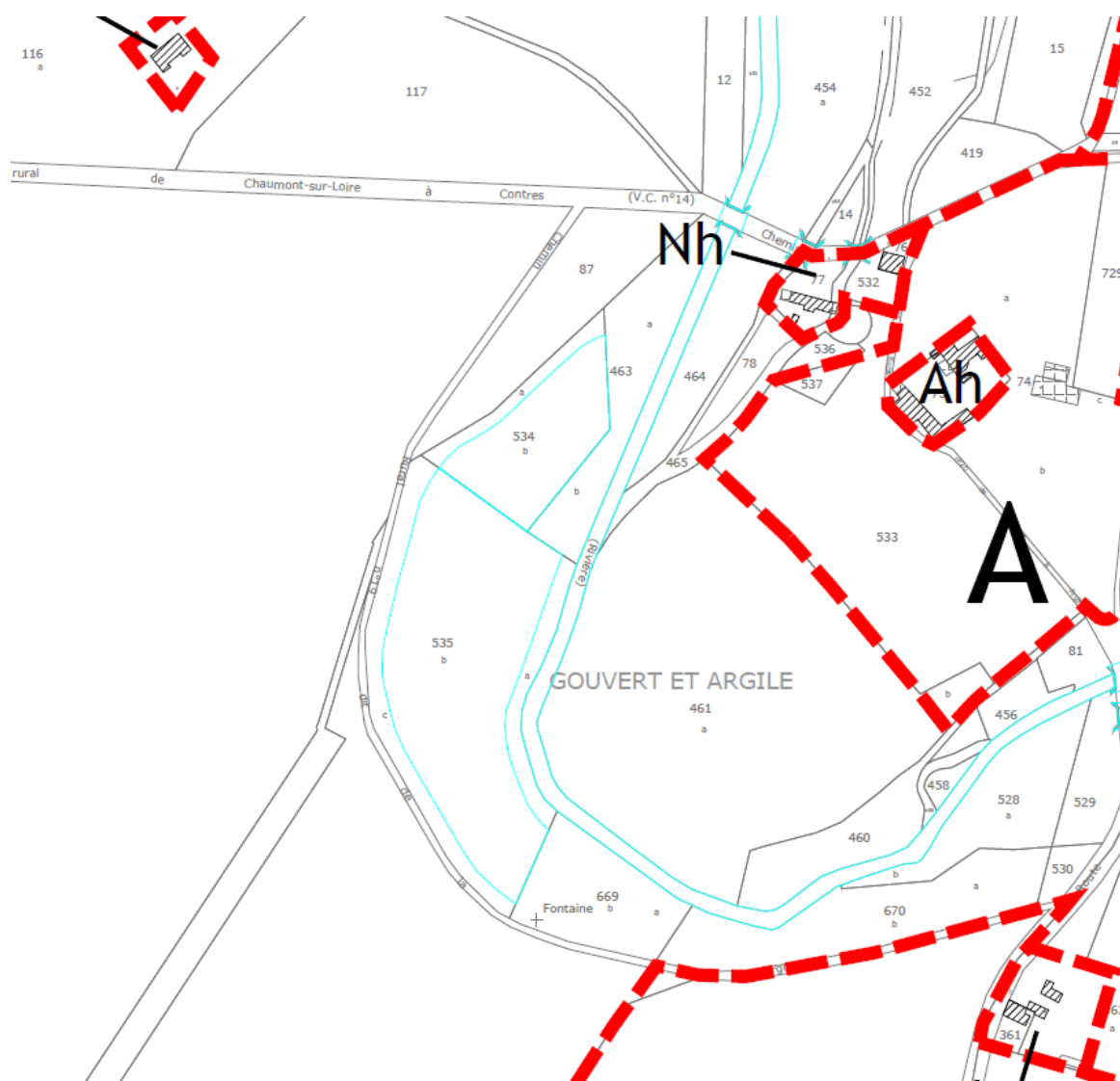
##### 3. Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune

Maîtriser l'étalement urbain et œuvrer à la préservation ou la mise en valeur de la qualité patrimoniale et paysagère de la commune.

- ➔ Permettre la création de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre de changements de destination de bâtiments de caractère sous conditions.
- ➔ Permettre le développement de l'hôtel-restaurant des Landes et la création d'une nouvelle activité touristique mettant en valeur le patrimoine local au Moulin de Gouvert.
- ➔ Valoriser les itinéraires de randonnée ainsi que le plan d'eau de pêche et l'aire de services pour les camping-cars.

## ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

### AVANT DÉCLARATION DE PROJET N°1



**A** Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

**Ah** Secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant

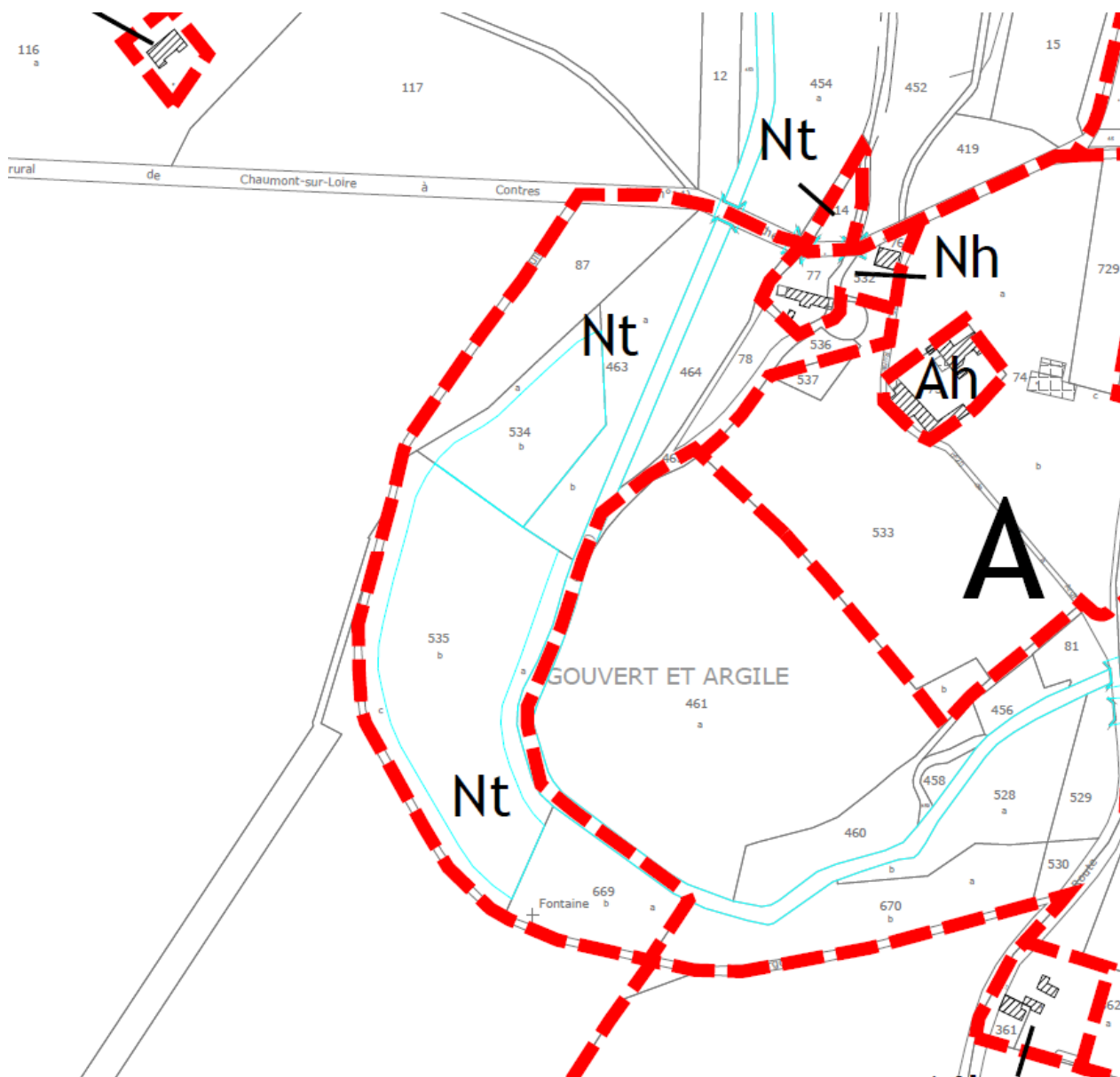
**N** Zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur vocation d'espaces naturels

**Nh** Secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant

**Nt** Secteur autorisant le développement touristique de l'hôtel-restaurant des Landes



APRÈS DÉCLARATION DE PROJET N°1



Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles



Secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant



Zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur vocation d'espaces naturels



Secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant



Secteur autorisant le développement touristique des lieux

**Xxx** : disposition supprimée au travers du projet de modification du règlement.

**Xxx** : disposition ajoutée au travers du projet de modification du règlement.

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

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

#### I. Rappels :

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

#### II. Expression de la règle :

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

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

#### I. Rappels :

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

#### II. Expression de la règle :

**Sous réserve :**

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

transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,

- **sont en outre admises dans le secteur Ne les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - l'extension du cimetière,
  - les aires de stationnement ouvertes au public.
- **sont en outre admises dans le secteur Nh les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière,
  - l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> au maximum,
    - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
  - la construction d'annexes (garage, abri de jardin ...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
    - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
  - le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
    - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
    - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).
- **sont en outre admises dans le secteur Ni les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (terrain de sport, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parking ...),
  - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- **sont en outre admises dans le secteur Nt les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - l'extension des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
  - les constructions nouvelles liées aux activités de restauration ou d'hébergement hôtelier et touristiques,
  - l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les équipements sportifs (piscine, tennis, mini-golf ...),
  - les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (plan d'eau, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, ...),
  - les aires de stationnement.

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

**1 - Accès :**

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

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

**2 - Desserte :**

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

**ARTICLE N 4                      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**1 - Alimentation en eau potable :**

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

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

**2 - Assainissement :**

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

#### Eaux de piscine :

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

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

### **ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

Non réglementé.

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

#### **Expression de la règle :**

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

#### **Exceptions :**

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

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

### **ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

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

#### **Exceptions :**



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

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

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

Non réglementé.

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

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

Dans le reste de la zone N, non réglementé.

## **ARTICLE N 10**                      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

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

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

### **Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

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

### **1. Généralités**

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

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

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

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

## **2. Façades**

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

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

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

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

## **3. Toitures**

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

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

### **3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> :**

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

### **3.2 Autres constructions :**

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

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

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

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

*Lucarnes et châssis de toiture :*

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

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

#### *Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

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

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

### **5. Vérandas et abris de piscine**

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

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

### **6. Clôtures**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE N 12**                      **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13**                      **ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

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

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

## **2 - Espaces Boisés Classés :**

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

<b>Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol</b>
---

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

# APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES ET VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHEE PAR LE PROJET

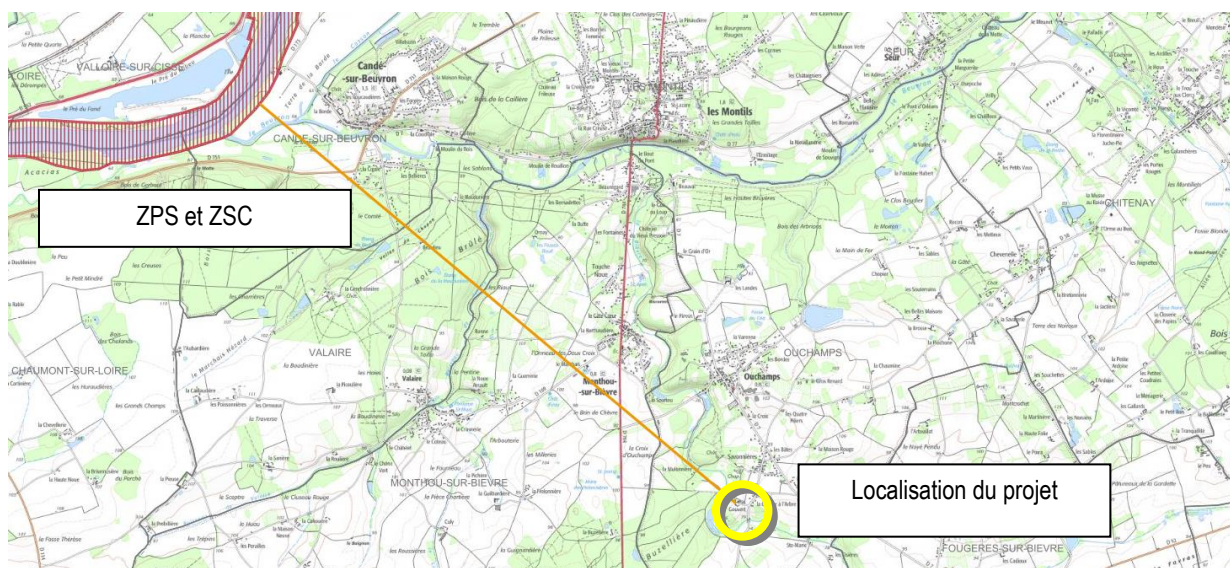
ZNIEFF, APB ... :



Le projet se situe à plus de 2 km de la Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) la plus proche.



## NATURA 2000 :



Le projet se situe à plus de 6 km des sites Natura 2000 les plus proches, à savoir :

- la Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » délimitée au titre de la Directive « Oiseaux »
- La Zone Spéciale de Conservation « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » délimitée au titre de la Directive « Habitat »

Au regard de la distance séparant le projet de la ZPS et de la ZSC, celui-ci n'aura pas d'incidence notable (directe ou indirecte, pérenne ou temporaire) sur les espèces d'intérêt communautaire et les habitats d'espèces, et ne remettra pas en cause l'intégrité des sites Natura 2000.

## ZONES HUMIDES

Il n'existe pas de zone humide recensée à proximité du site du projet.

## ZONES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

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

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

## ZONES EXPOSÉES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

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

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

## ZONES À ENJEUX PATRIMONIAUX

Le projet se situe à plus de 3 km du monument historique le plus proche, à savoir le château de Fougères-sur-Bievre.

## **IMPACT SUR LES TERRITOIRES LIMITOPHES**

Le trafic supplémentaire généré par la création des 6 hébergements de loisirs n'aura pas d'impact significatif sur les territoires limitrophes. L'accessibilité au site se fera majoritairement par la RD 764 qui est d'ores et déjà calibrée pour recevoir un trafic soutenu.

Lové au cœur du bois, le projet ne sera pas perceptible dans le paysage depuis les territoires voisins.

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

Le projet s'installerait sur une superficie d'environ 6 ha d'espace naturel. Seuls les cabanes, les voiries et cheminements et le bâtiment principal consommeraient de l'espace naturel, le projet prévoyant essentiellement une mise en valeur de la vallée, des étangs et des espaces boisés.

## **PRÉSERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL**

Tout le projet prend appui sur la qualité du cadre naturel et paysager pour se démarquer des offres d'hébergement de loisirs situés à proximité. Aussi, le projet ne prévoit pas qu'une préservation des paysages et du patrimoine mais il propose une remise en état des étangs, et l'amélioration de leur fonctionnement, et une mise en valeur du Moulin et des espaces naturels constituant le cadre du projet.

Les porteurs de projet ont travaillé l'avant projet avec un Architecte-Paysagiste spécialisé dans l'éco paysage et l'aménagement d'espaces naturels afin de définir un projet respectant son cadre naturel exceptionnel.

## **INCIDENCES DU PROJET EN MATIÈRE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

L'apport de population au cœur d'un boisement peut constituer un risque supplémentaire de départ de feux de forêt. Toutefois l'entretien des versants boisés de la Bièvre permettent de limiter le risque en limitant les espaces en friches.

En matière de défense incendie, la commune est équipée de 17 poteaux incendie localisés dans le bourg ainsi que de 15 réserves incendie en zone rurale, dont 3 situés dans le hameau de Savonnières.

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

Les premières habitations se tiennent à environ 220 m du projet de « Cabane pour tous » qui sera l'installation la plus proche des habitations. Un espace boisé maintenu le long de la Bièvre fera écran entre la cabane et l'habitation la plus proche ce qui limitera les nuisances sonores pouvant être générées. Cet espace boisé permettra aussi de disperser les nuisances olfactives pouvant être générées par l'installation des petits enclos animaliers (chèvres, poneys, poules...) prévus dans le projet.

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

Concernant les déplacements au sein du site, le projet prévoit un parc de stationnement unique en entrée de site, avec borne de recharge électrique, et des déplacements doux sur l'ensemble du site pour rejoindre les cabanes.

Le projet favorise le tourisme équestre et le cyclotourisme en proposant un local à vélo ainsi qu'une clairière pour accueillir les chevaux.

Un local à vélo sera aménagé pour accueillir les cyclotouristes ainsi qu'une clairière pour permettre l'accueil de chevaux.