

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Faverolles-sur-Cher (41)

DÉCLARATION DE PROJET N°1

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE FAVEROLLES-SUR-CHER RELATIVE AU PROJET DE CRÉATION DE L'ÉCOLIEU DES TOURELLES

RÈGLEMENT ÉCRIT – EXTRAIT ZONE « ND »

POS De Faverolles-sur-Cher

Révision approuvée le 6 janvier 1994

02

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 POS de Faverolles-sur-Cher.

Le Président,

Jean-Luc BRAULT

Xxx : Règle ajoutée au règlement de la zone ND

CHAPITRE 3 (suite)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

3.3 - ZONE ND A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES OU D'UNE EXPOSITION A DES RISQUES NATURELS OU A DES NUISANCES PARTICULIERES

ARTICLE ND0 - CARACTERE DE LA ZONE ND

La zone ND est une zone naturelle qu'il y a li eu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles.

Ne peuvent être seules autorisées que les occupations ou utilisation des sols qui permettent, par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune.

Elle regroupe :

- une partie des zones submersibles de la vallée du Cher
- la zone surplombant les caves sous le rocher
- la vallée du Ruisseau d'Aiguevives

Elle comprend un secteur NDa réservé aux activités de loisirs en bordure du Cher et un secteur NDb réservé aux activités horticoles ou maraîchères situé en zone inondable du Cher.

Un secteur NDc est créé pour permettre la mise en œuvre du projet touristique d'écolieu des Tourelles au lieu-dit Les Caves Neuves.

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

ARTICLE ND1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

ND1.1

Sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ND 1.2 ci-après, les opérations suivantes :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre provoqué par une cause accidentelle,
- les équipements publics d'intérêt général, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,
- les exhaussements et affouillements sont autorisés sous réserve de l'avis du service responsable des zones submersibles,
- les constructions et aires de stationnement ouvertes au public constituant des équipements annexes nécessaires à un type d'occupation du sol autorisé,
- les étangs destinés à l'irrigation et à l'aquaculture ou faisant partie intégrante d'un équipement public d'intérêt général ou de loisirs public ou privé,
- les installations de camping et de caravaning, les équipements sportifs et de loisirs, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à leur gestion et à leur gardiennage.

En secteur NDa sont en outre autorisés :

- les activités de loisirs, sportives et de camping ou de caravaning liées au réaménagement des bâtiments existants, ainsi que le réaménagement à usage d'habitation de ces mêmes locaux, sans modification ni augmentation de volume ou de surface.

En secteur NDb, sont également autorisés :

- les bâtiments liés aux activités horticoles ou maraîchères, sous réserve de l'avis du service responsable des zones submersibles.

En secteur NDc, sont également autorisés :

- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les constructions en lien avec les hébergements (sanitaires, local d'accueil, bureaux, cuisines ...).

• les aires de stationnement

ND 1.2 - Les constructions et installations définies ci-dessus ne sont admises que si elles répondent aux conditions ci-après :

- Respect des réglementations particulières qui peuvent s'appliquer, en dehors du présent règlement, notamment en ce qui concerne les zones exposées aux risques, d'inondation en particulier.
- Tout projet doit, par son architecture, son implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti ; il doit en outre, être implanté à proximité immédiate d'un ensemble bâti existant.
- En outre, ces installations ne doivent présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, flore ou faune.
- Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins-versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu rural.

Dans les parties submersibles, les divers types d'occupation ou d'utilisation du sol sont soumis à l'avis du service responsable de la Police des Eaux en application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature, non visées à l'article ND 1 ci-dessus et les constructions nouvelles en zone « A » inondable de grand débit en particulier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES - VOIRIE

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

ND 4.1 – Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

ND 4.2 – Dispositions d'assainissement

a) Assainissement collectif existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction admise dans la zone est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif à proximité, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement à un réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ND 6.1 Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- . 35 m de l'axe des routes nationales et des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation »,
- . 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- . 5 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

ND 6.2 - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ND 7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative

- en respectant une distance au moins égale à 3 mètres.

ND 7.2 - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Au sein du secteur NDc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 5% de la superficie de l'unité foncière. Dans le reste de la zone ND,

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Au sein du secteur NDc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faitage. Dans le reste de la zone ND,

ND 10.1 - La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ou liés à une autre activité admise dans la zone ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit, des dispositions différentes pouvant toutefois être accordées pour des raisons techniques liées à l'activité exercée.

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit, cette hauteur étant prise au point le plus bas du sol naturel initial au droit de la construction existante.

ND 10. 2 - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ND 11.1 – Aspect général – niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

ND 11.2 – Aspect architectural

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

En secteur NDa, l'édification d'une toiture à combles non aménageables est admise.

ND 11.3 – Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existant à proximité.

Seules sont admises les clôtures de style agricole de 1,20 m de hauteur maximum.

Dans les terrains concernés, les clôtures devront respecter la réglementation applicable aux zones submersibles.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Dans les terrains concernés, les plantations devront respecter la réglementation applicable aux zones submersibles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.