

**Dossier de demande
d’institution de Servitudes
d’Utilité Publique**

Sur la commune de LE CONTROIS EN SOLOGNE

Commune déléguée de THENAY

Département de LOIR ET CHER

Au profit de SETRAD

Février 2024

Sommaire

- Table des matières

1	Préambule.....	4
2	Contexte de la demande et aspects réglementaires.....	4
3	Présentation de l'exploitant.....	5
4	Présentation du site	5
4.1	<i>Situation du site</i>	5
4.2	<i>Historique et autorisation d'exploiter</i>	6
4.3	<i>Nature et volume des déchets.....</i>	7
4.3.1	<i>Nature des déchets</i>	7
4.3.2	<i>Volumes des activités.....</i>	7
4.4	<i>Localisations des parcelles, propriété et affectation des activités.....</i>	8
4.4.1	<i>Plan cadastral</i>	8
4.4.2	<i>Historique d'enfouissement.....</i>	8
4.4.3	<i>Correspondance parcellaire (ancienne et nouvelle numérotation).....</i>	10
4.4.4	<i>Propriété des parcelles cadastrales.....</i>	10
4.4.5	<i>Usage actuel et droit d'usage</i>	10
4.5	<i>Caractéristiques du stockage et équipements de surveillance</i>	12
4.5.1	<i>Activité résiduelle</i>	12
4.5.2	<i>Fond de casier</i>	12
4.5.3	<i>Couvertures des casiers.....</i>	12
4.5.4	<i>Équipements de gestion hydrique</i>	13
4.5.5	<i>Équipements de surveillance</i>	13
5	Etat des lieux de l'environnement du site	14
5.1	<i>Activités humaines à proximité</i>	14
5.2	<i>Risques environnementaux</i>	14
5.3	<i>Protections et zones à vocation environnementales.....</i>	14
5.4	<i>Espaces protégés et monuments historiques</i>	14
5.5	<i>Contexte complémentaire porté à notre connaissance</i>	15
5.5.1	<i>Hydrogéologie.....</i>	15
5.5.2	<i>Exploitations de carrières de falun</i>	15

6	Urbanisme et servitude actuelle	16
6.1	<i>Dispositions d'urbanisme sur le site</i>	16
6.2	<i>Dispositions de la zone A</i>	16
6.3	<i>Dispositions de la zone N</i>	17
6.4	<i>Servitudes existantes</i>	18
6.4.1	<i>Servitudes inscrites aux documents d'urbanisme</i>	18
6.4.2	<i>Servitudes conventionnelles non publiées</i>	18
6.4.3	<i>Servitudes par destination du père de famille</i>	18
6.4.4	<i>Servitudes inscrites au service de la publicité foncière</i>	18
7	Servitudes proposées	19
7.1	<i>Parcelles concernées par la demande de Servitude d'Utilité Publique</i>	19
7.2	<i>Plan du périmètre de SUP</i>	20
7.3	<i>Enoncé des règles de Servitudes d'Utilité Publique proposées</i>	21
7.3.1	<i>Servitudes instituées sans limitation de durée</i>	21
7.3.1.1	<i>Servitudes préservant la vocation de zones naturelles et agricoles</i>	21
7.3.1.2	<i>Servitudes non aedificandi</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
7.3.1.3	<i>Servitudes de restriction d'usage</i>	21
7.3.1.4	<i>Conditions d'installation d'une centrale photovoltaïque au sol</i>	22
7.3.2	<i>Servitudes instituées sur le site jusqu'à la fin de la période de suivi de post-exploitation</i>	23
8	Liste des Annexes	24
8.1	<i>Annexe 1 : plan parcellaire et affectation des terrains</i>	25
8.2	<i>Annexe 2 : Pièces d'urbanisme du VAL DE CHER CONTROIS</i>	26
8.2.1	<i>Règlement écrit zone N</i>	26
8.2.2	<i>Règlement écrit zone A</i>	41
8.3	<i>Annexe 3 : Matrices cadastrales</i>	55

1 Préambule

Le site dont il s'agit est un ancien centre de stockage de déchets non dangereux actuellement en phase de surveillance trentenaire dite de post-exploitation.

Le centre de stockage de déchets ménagers et assimilés exploité jusqu'en 2000 par la société SETRAD, pour le compte du S.I.E.E.O.M. du Val de Cher, au lieu-dit « Le Mincé » à THENAY (Loir-et-Cher), n'a pas fait l'objet jusqu'à ce jour d'institution de servitudes d'utilité publique après sa fermeture.

Compte-tenu de l'achèvement de l'exploitation du site et de son entrée en période de surveillance dite de post-exploitation, de la nécessaire restriction des usages du sol découlant de la présence de déchets en sous-sol, il convient de solliciter l'instruction d'une demande de servitudes d'utilité publique, leur instauration permettant de garantir le confinement des déchets, la sécurité des tiers et de l'environnement, ainsi que de conserver la mémoire de leur présence.

2 Contexte de la demande et aspects réglementaires

La société SETRAD demande l'instauration de servitudes d'utilité publique (SUP) sur l'emprise de l'ancien site de stockage de déchets non dangereux sis LE CONTROIS EN SOLOGNE, au lieu-dit Le Mincé.

Ce dossier se conforme aux dispositions réglementaires suivantes :

- L'arrêté Ministériel du 15 février 2016, relatif aux installations de stockage de déchets non dangereux et notamment son article 37, s'appliquant aux installations antérieures et permettant le changement d'affectation du site à des usages compatibles sous condition de mise en place de servitudes d'utilité publique définissant les restrictions d'usage du sol ;
- L'article L515-12 du Code de l'environnement, mentionnant les articles L511-1 et L515-8 à L515-11 du même code et précisant les modalités de mise en œuvre et des Servitudes d'Utilité Publique et permettant leur instauration notamment sur l'emprise des sites de stockage de déchets ou dans une bande de 200m autour de la zone d'exploitation.

Le présent dossier de demande d'institution de SUP comprend :

- Une notice de présentation ;
- Un plan faisant ressortir le périmètre établi en application de l'article R. 515-91 ainsi que les aires correspondant à chaque catégorie de servitudes ;
- Un plan parcellaire des terrains et bâtiments indiquant leur affectation ;
- L'énoncé des règles envisagées dans la totalité du périmètre ou dans certaines de ses parties.

3 Présentation de l'exploitant

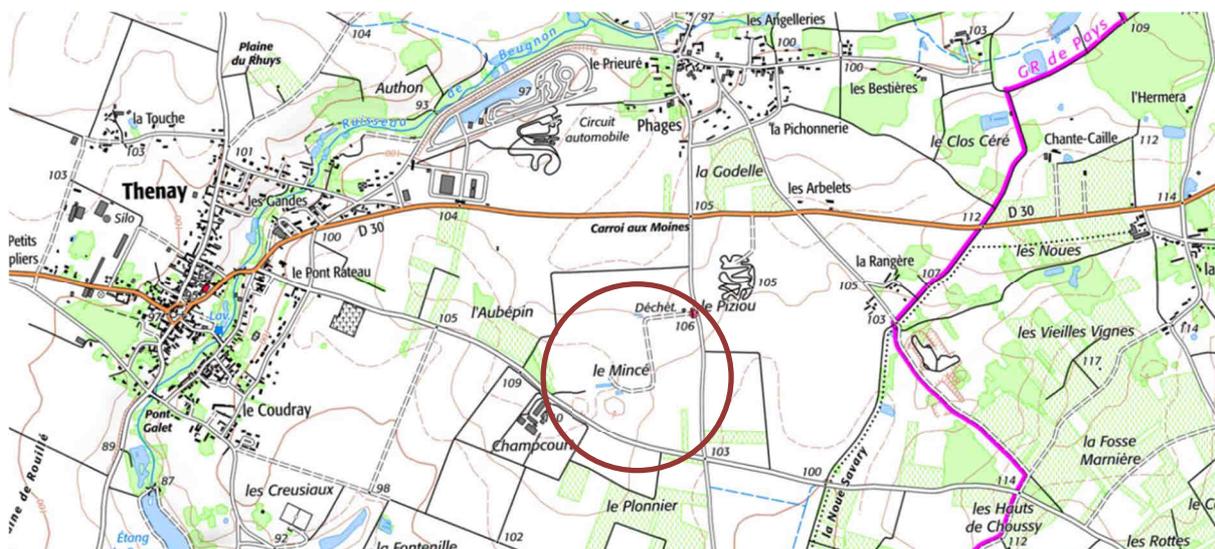
Dénomination sociale	SETRAD
Nom commercial	VEOLIA
Siège social	Z.A. Les Pierrelets 45680 CHAINGY
Direction générale	6 rue Nathalie Sarraute 44200 NANTES
Forme juridique	SAS
N° SIREN	410 303 697
Présidente	Chloé TREBOUL

4 Présentation du site

4.1 Situation du site

Le site est situé au lieu-dit « Le Mincé » sur la commune nouvelle du CONTROIS EN SOLOGNE et la commune associée de THENAY en Loir et Cher (41), à environ 1.2 km du centre bourg de THENAY, à 90 mètres d'un bâtiment d'élevage au sud-ouest, à 640 m d'un bâtiment industriel au nord-ouest et à 675 m de la plus proche habitation au nord du site. Sa localisation le positionne à environ 50km par la route à l'est de TOURS, à 9.4km à l'ouest de CONTRES. On y accède, via la route départementale 30 dite route de Contres, puis soit par la voie communale n°3 ou la voie communale n°12. A l'ouest, le site jouxte le chemin rural reliant Phages à la Fontenille.

Le réseau hydrographique est constitué du ruisseau de Beugnon, qui contourne le site par le nord puis l'ouest, à une distance de 950 mètres au plus près. Ce ruisseau rejoint celui des Anguilleuses au Gué de St Martin, ce dernier est l'affluent du Bavet à Monthou-sur-Cher, rivière affluente du Cher situé à environ 6 km du site.



4.2 Historique et autorisation d'exploiter

Le site a fait l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux lui permettant d'être exploité.

A noter que le site était également exploité :

- en tant que carrière de faluns à ciel ouvert, par le même exploitant, le SIEEOM, en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 14 juin 1985, assorti d'un autre en date du 5 août 1999 fixant les garanties financières afférentes à cette exploitation.
- En tant que plateforme de compostage, par SETRAD, en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 26.11.2001, lui permettant le co-compostage – actuellement arrêté - de boues issues de la station d'épuration de Vendôme en mélange avec des déchets verts.

Le tableau suivant récapitule les différents arrêtés préfectoraux ayant concerné le centre de stockage.

Date de l'arrêté préfectoral	Titulaire	Objet
29/07/1985	S.I.E.E.O.M. du Val de Cher	Autorisation d'exploiter une décharge d'ordures ménagères
01/04/1994	S.I.E.E.O.M. du Val de Cher	Arrêté réglementant l'admission des vieux papiers et cartons provenant des entreprises
29/09/1999	S.I.E.E.O.M. du Val de Cher	Arrêté portant constitution de garanties financières du centre de stockage
12/04/2001	SETRAD	Arrêté autorisant le changement d'exploitant, définissant les conditions de remise en état du CET précédemment exploité par le S.I.E.E.O.M. Val de Cher et autorisant l'exploitation d'une installation de compostage de déchets verts
30/11/2007	SETRAD pour le compte du SIEEOM	Régularisation du mode de remise en état de l'exploitation de la carrière en « centre d'enfouissement technique de déchets urbains de classe 2 »

4.3 Nature et volume des déchets

4.3.1 Nature des déchets

L'arrêté du 29 juillet 1985 autorisait les **ordures ménagères ainsi que les résidus suivants** :

- Déblais et gravats,
- Cendres de mâchefers refroidis,
- Déchets industriels et commerciaux solides, ni toxiques, ni explosifs, ni susceptibles de s'enflammer spontanément,
- Les boues pelletables, non toxiques en provenance de stations d'épuration.

Dans les faits, entre 1986 et 1993, les déchets admis étaient principalement les refus de compostage d'ordures ménagères de l'usine de Choussy.

Après 1993 et jusqu'en 2000, année de fermeture, les déchets enfouis étaient composés de :

- déchets industriels banals, refus de compostage, encombrants de déchetterie (91%) ;
- ordures ménagères d'origine locale (4%) ;
- boues de station d'épuration des eaux usées (5%).

4.3.2 Volumes des activités

L'historique du site est lié à l'exploitation de carrières de faluns, formation tertiaire (Helvétien) constituée de sables très riches en débris coquilles marines. Cette exploitation a été poursuivie jusqu'en 1999. Les excavations portaient sur une épaisseur de 7 mètres maximum.

En parallèle, les zones excavées ont été remblayées de 1986 à 2000 avec des déchets assimilables aux ordures ménagères, dans les quantités reprises au tableau suivant, sur une épaisseur de 6 à 12m maximum, permettant de créer une pente d'écoulement des eaux pluviales :

ANNEE	TONNAGES STOCKES	ANNEE	TONNAGES STOCKES
1986	10 005	1994	55 792
1987	12 370	1995	57 124
1988	23 464	1996	54 395
1989	38 976	1997	38 947
1990	53 070	1998	61 162
1991	60 504	1999	52 116
1992	61 237	2000	4 209
1993	51 082	TOTAL	634 453

4.4 Localisations des parcelles, propriété et affectation des activités

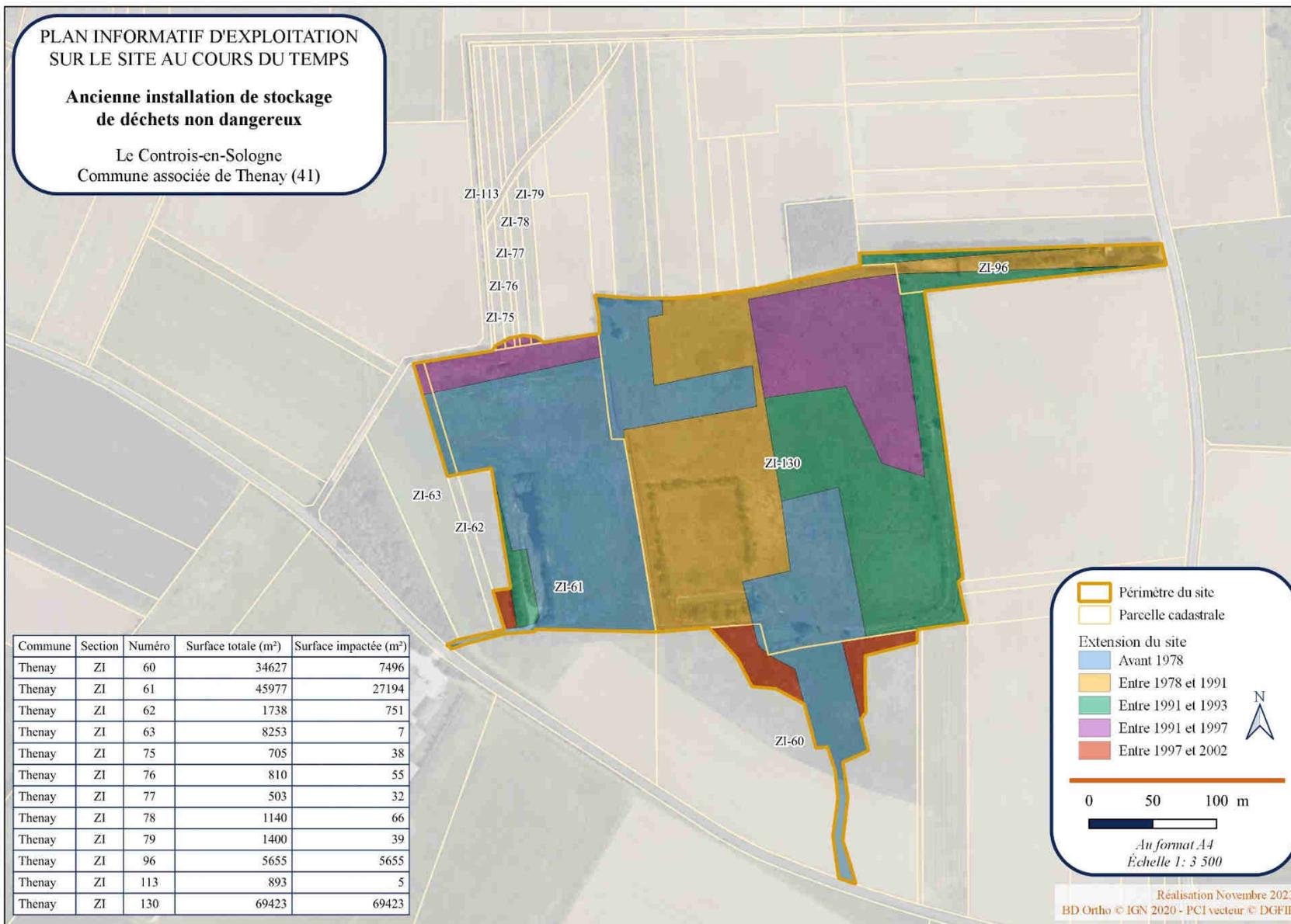
4.4.1 Plan cadastral

Le plan ci-après (page suivante) représente l'ensemble des parcelles concernées par un enfouissement de déchets.

4.4.2 Historique d'enfouissement

Des recherches d'antériorité d'affouillement ont été effectuées ayant abouti à identifier les parcelles supportant probablement des déchets. Un plan, présenté en page suivante, a été établi et concerne les parcelles suivantes :

Commune	Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit	Surface (m ²)	Installation répertoriée
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	130	LE MINCE	69423	Lagunes
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	60	LE MINCE	34627	
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	61	HAUTS DE CHAMPCOURT	45977	
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	62	HAUTS DE CHAMPCOURT	1738	
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	63	HAUTS DE CHAMPCOURT	8253	
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	75	LE MINCE	705	
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	76	LE MINCE	810	
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	77	LE MINCE	503	
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	78	LE MINCE	1140	
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	79	LE MINCE	1400	
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	96	LE MINCE	5655	Chemin d'accès, lagunes
Le Controis-en-Sologne	257	ZI	113	LE MINCE	893	



4.4.3 Correspondance parcellaire (ancienne et nouvelle numérotation)

L'arrêté initial d'exploitation du 29 juillet 1985 concerne les parcelles anciennement cadastrées section AN numéros 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 160, 161, 162, 163, 166 (pour partie), 168, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 258 et 262. Ces parcelles ont fait l'objet de deux remaniements cadastraux qui ont abouti à leur inclusion dans les parcelles section ZI numéros 60, 61, 62, 63 et 130.

Pour information, les parcelles représentatives des autorisations d'exploiter et leur correspondance en fonction des nouvelles numérotations cadastrales sont fournies dans le tableau suivant :

Ancienne numérotation parcellaire. Parcelles de l'autorisation d'exploiter du 29.07.1985.	Nouvelle numérotation depuis le 29.05.2017
86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 160, 161, 162, 163 pour partie, 168, 258, 262	Fusion en parcelle (257) ZI 130
163 pour partie, 166 pour partie	Fusion en parcelle (257) ZI 60
89, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190	Fusion en parcelles (257) ZI 61, 62 et 63

Nota bene : La suite du dossier se base uniquement sur la nouvelle numérotation.

4.4.4 Propriété des parcelles cadastrales

La propriété de ces parcelles est la suivante, telle que fournie par le service du cadastre.

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit	Commune	Surface (m ²)	Compte(s) de propriété(s)
257	ZI	130	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	69423	SETRAD (SAS)
257	ZI	113	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	893	Association foncière de la Commune de THENAY
257	ZI	60	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	34627	Marc BREUZIN et Nadine BREUZIN
257	ZI	61	HAUTS DE CHAMPCOURT	Le Controis-en-Sologne	45977	François Guy JOUSSELIN
257	ZI	62	HAUTS DE CHAMPCOURT	Le Controis-en-Sologne	1738	François Guy JOUSSELIN
257	ZI	63	HAUTS DE CHAMPCOURT	Le Controis-en-Sologne	8253	François Guy JOUSSELIN
257	ZI	75	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	705	Yvette CHAUVEAU usufruitière et Jean-Yves CHAUVEAU nu-proprétaire
257	ZI	76	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	810	Jean-Pierre GABILLET
257	ZI	77	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	503	Chantal CHESNEAU et Catherine BERTHEAU
257	ZI	78	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	1140	Chantal CHESNEAU et Catherine BERTHEAU
257	ZI	79	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	1400	Jean-Pierre GABILLET
257	ZI	96	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	5655	S O C C O I M (SAS)

4.4.5 Usage actuel et droit d'usage

L'usage actuel est à vocation de prairie naturelle. A ce jour, nous n'identifions pas de conventions ou de contrats existants conclus avec les propriétaires des fonds relatés ci-avant.



4.5 Caractéristiques du stockage et équipements de surveillance

Un plan de synthèse des équipements et affectation des terrains est fourni en annexe.

4.5.1 Activité résiduelle

Des analyses de biogaz ont été menées en février 1999, réitérées en mai et juin 2011 indiquant une faible production de biogaz, insuffisante à l'époque pour être captée, avec les caractéristiques suivantes : 28% de méthane, 23% de dioxyde de carbone.

Ainsi, la production résiduelle de biogaz ne peut être écartée, les déchets contenant à l'origine une part de fermentescibles. L'absence de récupération implique une protection de l'ensemble de la surface.

Les servitudes interdiront toutes activités générant des points chauds ou utilisant des matériaux susceptibles d'entrer en réaction avec le méthane.

4.5.2 Fond de casier

S'agissant d'un site antérieur à l'arrêté ministériel du 9 septembre 1997, celui-ci ne dispose pas de membrane étanche en fond de casier permettant une récupération des lixiviats.

Les servitudes interdiront toute activité augmentant l'infiltration d'eau ou aboutissant à l'augmentation de la lixiviation ou de la charge polluante du site. Seront ainsi notamment interdit sur site tout dépôt de matériaux comportant des substances labiles ou tout épandage.

4.5.3 Couvertures des casiers

AP 29.07.1985 : hauteur de déchets de 2.5m puis couverture de terre ou matériaux pulvérulents appropriés de 10 à 30cm. « en fin d'exploitation de la décharge, la couche finale de couverture devra être soigneusement nivelée et régularisée, de façon à présenter en tout temps un aspect satisfaisant ».

AP 12.04.2001 : couverture d'une couche d'argile compactée et d'une couche de matériaux drainant puis terre végétale à laquelle pourra être ajouté du compost de déchets verts « dans les limites de fertilisation d'un tel amendement ». Clôture de 2m.

La couverture des casiers a été mise en œuvre selon les dispositions des arrêtés préfectoraux du 29 juillet 1985 et du 12 avril 2001 ; elle comprend ainsi deux types de couverture :

- Un secteur rendu à un usage agricole depuis 1990, non clôturé, sur une partie des parcelles 60 et 61. Ce périmètre correspond aux casiers 1 à 5. La couverture est constituée d'une couche de matériaux argileux de 1 mètre d'épaisseur et de 40 centimètres de terre végétale.
- Un secteur clôturé, correspondant aux casiers 6 à 15, recouvert d'une couche d'argile compactée de un mètre, et de 40 centimètres de terre végétale. Sur les casiers 10 à 15, une couche de végétaux broyés sur 40 centimètres est intercalée entre l'argile et la terre végétale. Ce secteur est également ceinturé de fossés collectant les eaux pluviales ruisselant sur le site, et les eaux sont dirigées vers des bassins clôturés.

L'ensemble des casiers est revégétalisé et la topographie globale est constituée de pentes douces (de 1 à 2 %) ; il ne demeure aucun escarpement ou front de taille.

Ces différents types de couverture, conçus notamment en fonction de la topographie spécifiquement pour garantir tant l'isolement des déchets que la maîtrise des eaux d'infiltration, comprennent plusieurs horizons techniques devant être protégés. Les servitudes interdiront toute activité susceptible de dégrader la couverture comme notamment tout affouillement, fondation, labour, etc.

4.5.4 Équipements de gestion hydrique

Depuis son exploitation, le site dispose de fossés et de lagunes de traitement et décantation avant rejet.

Il a fait également l'objet d'une étude hydrogéologique en date de 2012 (rapport BURGEAP RDSOLB00146-03 en date du 16.02.2012) ayant abouti à la réalisation d'un ensemble d'équipements complémentaires permettant de gérer les eaux météoriques.

Ces aménagements ont permis de restaurer une qualité des eaux d'infiltration mesurée par les analyses réalisées via les piézomètres ayant constaté une diminution de certains marqueurs suivis dans la nappe.

Ils ont consisté essentiellement en :

- La création de noues d'infiltration ;
- L'étanchéification et la création de fossés ;
- La création de tranchées de collecte des eaux ;
- La réalisation de merlons.

Les servitudes permettront le maintien de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux souterraines et la bonne gestion des eaux météoriques.

4.5.5 Équipements de surveillance

L'ensemble du site est clôturé. Quatre piézomètres répartis sur le site et au dehors permettent le suivi de la qualité des eaux du sous-sol (cf carte en annexe 1 : Pz3, Pz4, Pz7 et Pz8). Le site ayant consisté en une réhabilitation d'une carrière par enfouissement, il n'est pas identifié de digue susceptible de devoir être protégée.

Il est à noter que les piézomètres Pz3, Pz7 et Pz8 sont accessibles depuis une voirie ou un chemin de domanialité publique (non cadastré). Seul le Pz4 est inclus dans le site (parcelle ZI 130).

Les piézomètres doivent faire l'objet d'une protection et la servitude afférente contiendra une servitude de passage afin de prévoir également une possibilité d'accès. La clôture et les piézomètres seront maintenus pendant la durée de la post-exploitation.

5 Etat des lieux de l'environnement du site

5.1 Activités humaines à proximité

Le site est entouré des activités agricoles, à vocation culturales ou prairiales. A 100m du site au sud-ouest se situe l'exploitation agricole de M. JOUSSELIN.

Les habitations sont relativement éloignées du site et situées entre 540 à 640 m sur une moitié nord. Au sud, la première se situe à plus d'1,1 km de distance.

La base BASIAS ne recense pas de site à proximité.

5.2 Risques environnementaux

Selon la base Géorisques, la commune du CONTROIS EN SOLOGNE est exposée aux risques suivants :

- Feux de forêt.
- Inondation : ruissellement, coulée de boue, crue à débordement lent de cours d'eau.
- Mouvement de terrain et tassements différentiels.
- Risques industriels (effets de surpression et thermique).
- Zone de sismicité niveau 1 dit très faible.
- Zone d'exposition faible au radon.
- Transport de marchandises dangereuses.

Elle a fait l'objet de 34 arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles, dont 5 liés à des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain tous en 1999, 9 liés à des inondations et coulées de boues entre 1985 et 2016, 7 consécutifs à des épisodes de sécheresse entre 1989 et 1991 et 13 liés à des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols entre 1989 et 2019.

Pour autant, la commune n'est soumise à aucun plan de prévention de risque naturel.

La zone d'étude comprend à proximité le passage d'une canalisation de matières dangereuses recensées par Géorisque (passage à moins de 1 km).

5.3 Protections et zones à vocation environnementales

Le site n'est pas situé en zone de protection à titre environnemental (pas de zonage ZNIEFF I ou II, ni site Natura 2000, ni PNR).

5.4 Espaces protégés et monuments historiques

Nous n'identifions pas de monuments historiques à proximité du site.

5.5 Contexte complémentaire porté à notre connaissance

5.5.1 Hydrogéologie

L'étude hydrogéologique dont les références ont été mentionnée ci-avant a mis en évidence une nappe, dite des calcaires de Beauce, s'établissant à environ 12m de profondeur et classée comme vulnérable, du fait de sa présence à quelques mètres du fond de casier sans barrière active par ailleurs, et sensible en raison de son utilisation par des captages à usage agricole. Cette sensibilité est relativisée cependant par l'étude par l'éloignement des captages (1.6km) et le drainage de la nappe par le ruisseau du Beugnon qui fait « *office de barrière hydraulique en bordures nord et ouest de la zone d'étude* ».

5.5.2 Exploitations de carrières de falun

Le secteur du site étudié comprend de nombreuses exploitations de carrières de faluns dont certaines ont été remblayées également par l'apport de déchets. Nous en identifions les principales :

- la carrière dite « la Fosse Rouge » localisée environ à 500 m au Nord-Est du site. Cette carrière couvre une surface d'environ 150 m par 200 m et présente une profondeur d'environ 8 m (sans doute liée à l'épaisseur de la formation des faluns). Elle a été exploitée à partir des années 1970 et est aujourd'hui réaménagée en circuit de motocross. Quelques déchets épars sont visibles dans cette carrière ;
- les 2 carrières implantées au niveau du hameau de La Rangère (exploitation à partir de 1964) localisées à environ 1,2 km à l'Est du site, l'une fait aujourd'hui l'objet d'une mesure de conservation (patrimoine géologique), l'autre est de bien plus grande taille et a fait l'objet de nombreux dépôts sauvages de déchets (présence de bidons de phytosanitaires, bâches agricoles, briques, bétons...);
- l'ancienne carrière localisée au niveau du stade de la commune de Thenay à environ 1,5 km au Sud-Ouest du site. Cette carrière a été ouverte au début des années 1960 et a fait l'objet, en 1977, d'une autorisation pour le stockage de déchets ménagers (fiche BASIAS CEN4101376). Elle a été réaménagée à la fin des années 1990 en stade de football ;
- l'ancienne carrière localisée au niveau du lieu-dit « le pont Rateau » à l'entrée de la commune de Thenay à environ 1,5 km à l'Ouest du site. Cette carrière a été ouverte au début des années 1960 et a fait l'objet, en 1977, d'une autorisation pour le stockage de déchets ménagers (fiche BASIAS CEN4101377). Elle a été réaménagée à la fin des années 1990 en parking et espaces verts.

Au regard de ces données, on ne peut pas exclure qu'une de ces activités potentiellement polluantes extérieures au site, notamment les anciennes décharges localisées en bordure du bourg de Thenay, ait pu altérer la qualité des eaux souterraines en aval du site.

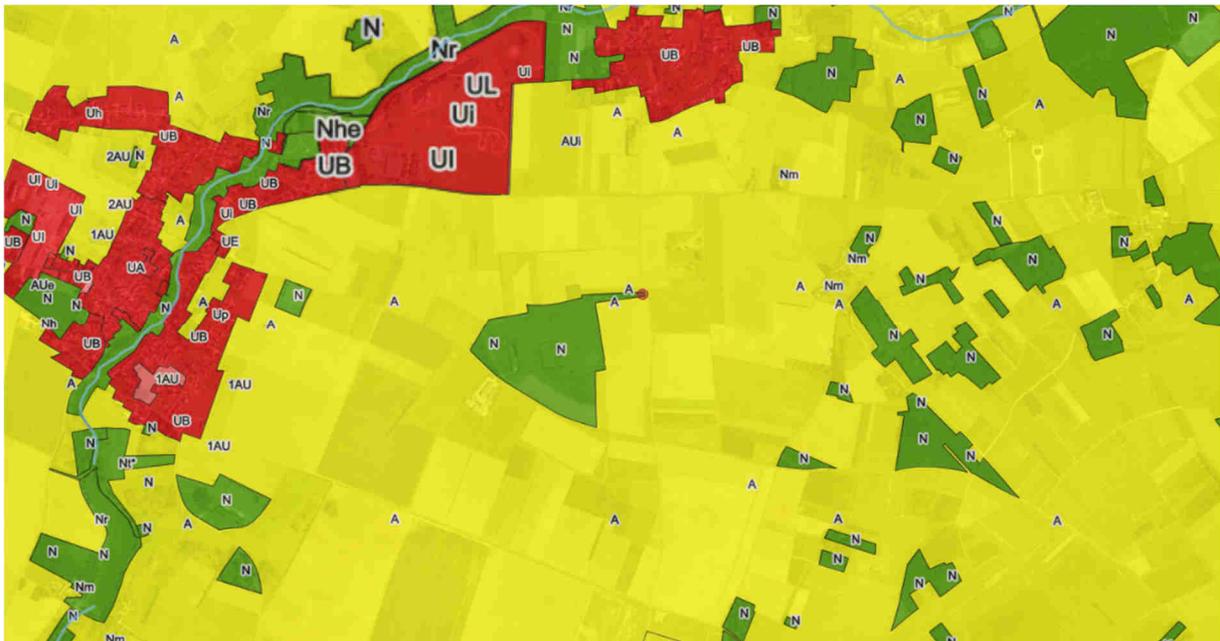
Les servitudes resteront attentives à ne pas accroître les risques naturels identifiés ; comme précisé auparavant, elles incluront une protection de tous les systèmes de captage et de gestion des eaux de surface.

6 Urbanisme et servitude actuelle

6.1 Dispositions d'urbanisme sur le site

Le document d'urbanisme en vigueur est celui du plan local d'urbanisme intercommunal du VAL DE CHER CONTROIS, approuvé le 30 juin 2021 et classant l'emprise foncière en deux secteurs :

- Zone classée N,
- Zone classée A.



6.2 Dispositions de la zone A

La zone A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Sont ainsi autorisés :

- 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 :
 - o Les constructions à destination de logements à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (...)
 - o Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve (...)
 - o Les annexes aux constructions principales à destination d'habitat sous conditions (...)
 - o Les annexes destinées aux abris pour animaux sous conditions (...)

- Le changement de destination de bâtiments existants vers l'habitation sous conditions (...).
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, (...)
- le changement de destination des constructions vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve (...);
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Enfin, « dans toute la zone agricole, sont autorisés par exception l'implantation de terrains de camping (exemples : camping à la ferme et aires naturelles de camping) sous réserve d'être strictement liés à l'activité d'une exploitation agricole et de constituer une activité accessoire à l'activité de l'exploitation. Enfin, 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. »

6.3 Dispositions de 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. »

Les activités **autorisées** sont les suivantes :

- l'exploitation forestière,
- 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 :
 - Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve (...)
 - Les annexes aux constructions principales à destination d'habitat dans la limite de 50m² d'emprise au sol (...)
 - Le changement de destination de bâtiments existants vers l'habitation sous réserve (...)
 - le changement de destination des constructions vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous conditions (...)
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- le changement de destination des constructions* vers la destination « salles d'art et de spectacle », sous réserve (...),
- les équipements sportifs de plein air et les autres équipements recevant du public non constitutifs d'urbanisation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Enfin, « 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 ».

Le plan local intercommunal permet l'artificialisation du site comme la présence de tiers ; nous concluons sur la nécessité d'instauration de servitudes d'utilité publique permettant de restreindre les usages du sol et de garder la mémoire de la présence de déchets, le tout pour la préservation de l'environnement et des tiers.

6.4 Servitudes existantes

6.4.1 Servitudes inscrites aux documents d'urbanisme

Nous relevons que le PLUi du Val de Cher Controis ne mentionne pas l'existence de servitude d'urbanisme ou d'utilité publique sur ou à proximité du site étudié.

6.4.2 Servitudes conventionnelles non publiées

A notre connaissance, aucune servitude conventionnelle non publiée n'existe sur les terrains d'emprise.

6.4.3 Servitudes par destination du père de famille

Les parcelles d'emprise n'ayant pas fait l'objet de division parcellaire au cours des trente dernières années et notre visite n'ayant pas fait ressortir d'indice contraire, nous n'identifions pas de servitude par destination du père de famille en application des articles L.692 et suivants du Code civil.

6.4.4 Servitudes inscrites au service de la publicité foncière

Une demande formulée au service de la publicité foncière n'a fait apparaître aucune servitude inscrite ou publiée.

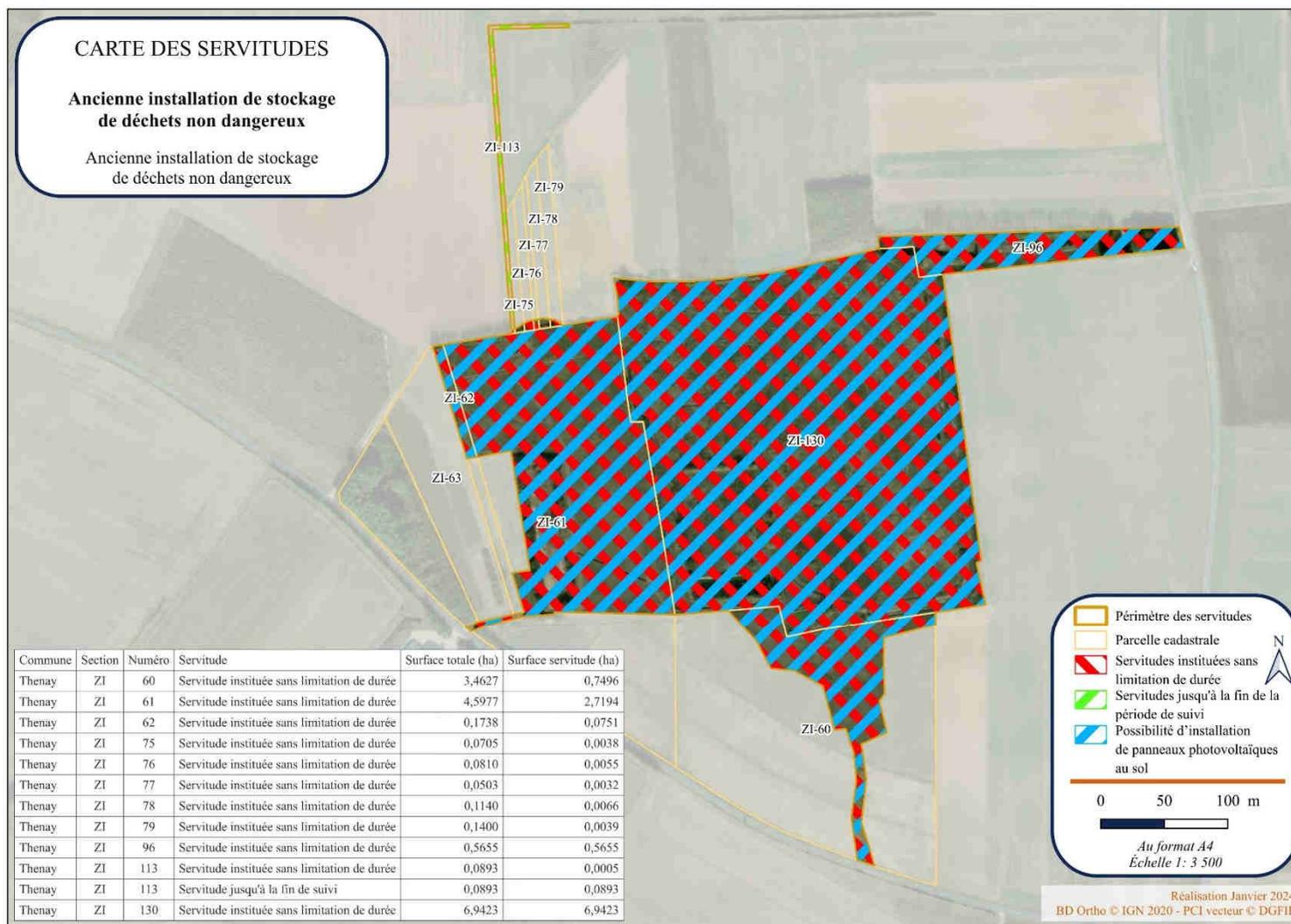
En l'absence de servitude pré-existante susceptible d'être affectée, les servitudes d'utilité publique demandées en instruction n'ont pas d'impact à ce titre.

7 Servitudes proposées

7.1 Parcelles concernées par la demande de Servitude d'Utilité Publique

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit	Commune	Surface (m ²)	Surface impactée (m ²)	Compte(s) de propriété(s)
257	ZI	130	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	69423	69423	SETRAD (SAS)
257	ZI	113	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	893	5	Association foncière de la Commune de THENAY
257	ZI	60	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	34627	7496	Marc BREUZIN et Nadine BREUZIN
257	ZI	61	HAUTS DE CHAMPCOURT	Le Controis-en-Sologne	45977	27194	François Guy JOUSSELIN
257	ZI	62	HAUTS DE CHAMPCOURT	Le Controis-en-Sologne	1738	751	François Guy JOUSSELIN
257	ZI	63	HAUTS DE CHAMPCOURT	Le Controis-en-Sologne	8253	7	François Guy JOUSSELIN
257	ZI	75	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	705	38	Yvette CHAUVEAU usufruitière et Jean-Yves CHAUVEAU nu-propiétaire
257	ZI	76	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	810	55	Jean-Pierre GABILLET
257	ZI	77	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	503	32	Chantal CHESNEAU et Catherine BERTHEAU
257	ZI	78	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	1140	66	Chantal CHESNEAU et Catherine BERTHEAU
257	ZI	79	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	1400	39	Jean-Pierre GABILLET
257	ZI	96	LE MINCE	Le Controis-en-Sologne	5655	5655	S O C C O I M (SAS)

7.2 Plan du périmètre de SUP



7.3 Enoncé des règles de Servitudes d'Utilité Publique proposées

7.3.1 Servitudes instituées sans limitation de durée

L'utilisation des terrains par un tiers, personne physique ou morale, publique ou privée, devra à chaque instant être compatible avec la présence de déchets enfouis.

7.3.1.1 Servitudes préservant la vocation de zones naturelles et agricoles

Sauf exception ci-après exposées, **seules sont autorisées** :

- les activités agricoles de maintien d'une prairie naturelle ou de mise en pâture dès lors que ces activités n'emploient pas d'engins (charrue, herse, etc.) susceptibles d'endommager la couverture, ni n'impliquent de fertilisation.

Sont en revanche **spécifiquement interdits** :

- le stockage de fumier ou compost « en bout de champ », comme l'épandage de compost, fumier, lisier, boue de station d'épuration ou de toute matière fertilisante labile ;
- la réalisation de sous-solage, drainage, puits ou de forages, quel qu'en soit l'usage, même pour l'abreuvement et surtout pour captage d'eau, et l'aménagement d'étang ou de retenues d'eau, hormis ceux existant.

7.3.1.2 Servitudes de restriction d'usage

Sur les surfaces de ce périmètre soumis à Servitude d'Utilité Publique **sont interdits** :

- Les activités entraînant une occupation de l'immeuble par des tiers, de manière régulière ou intermittente, et notamment l'exploitation de camping, de golf, de terrain de sport ou à vocation de loisirs, de parcours de promenade ou de randonnée, de stationnement, de jardin d'enfant ou d'agrément, d'habitation même provisoires ou à titre de gardiennage, etc . . . ;
- Toute activité ou usage incompatible ou susceptible d'interagir avec les activités ou les installations de centre de stockage et plus particulièrement (liste non limitative) :
 - o toute activité susceptible de générer des points chauds, des arcs électriques ou des étincelles et représentant un risque d'explosion ou d'inflammation de biogaz ;
 - o Toute activité susceptible, de manière chronique ou accidentelle, d'accroître la quantité ou d'altérer la qualité des eaux et représentant un risque pour le traitement des lixiviats et eaux de surfaces collectées par les lagunes du site.
 - o Toute activité susceptible d'altérer la couverture et notamment tout affouillement, terrassement, pose de dalle béton, etc. hormis les travaux rendus nécessaires à l'entretien du site.

7.3.1.3 Conditions non aedificandi et d'installation d'une centrale photovoltaïque au sol

A l'exception des dispositions relatives à l'entretien du site ou à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol telle que précisée ci-dessous, est instituée une servitude non aedificandi tels que **sont interdits** :

- Les travaux de construction quels qu'ils puissent être ;
- Toutes installations ou aménagements, excavations, exhaussements, même temporaires, quels qu'ils puissent être.

A titre d'exception, uniquement sur les parcelles ZI 130, 60, 61, 62 et 96, sous réserve du respect des dispositions générales ci-avant exposées, **est rendue possible l'installation de panneaux photovoltaïques au sol** exclusivement si cette installation répond aux conditions suivantes :

- Les panneaux n'emportent aucune atteinte aux noues, fossés, merlons ou aménagements destinés à la gestion hydrique du site ;
- des zones et précautions ATEX sont prises en compte lors des travaux d'installation ou de maintenance de la centrale solaire, mais aussi dans le fonctionnement au quotidien de la centrale solaire ;
- une étude des risques géotechniques est effectuée préalablement et respectée pour tout projet solaire avant son installation afin de démontrer la stabilité des casiers sur le long terme en prenant en compte la nature du sol et du sous-sol et le projet solaire. A minima, les missions G1 et G2 de la norme NF P94-500 de 2013 seront réalisées par le porteur de projet ;
- Tout décaissement de la couverture est interdit en particulier pour les ancrages au sol et les passages de réseaux associés aux panneaux solaires (pose des réseaux hors caniveau enterré seule possible). Toute réalisation de fondation est interdite sur les casiers ;
- Avant la réalisation de la centrale photovoltaïque, un relevé topographique est effectué par la société d'exploitation de la centrale photovoltaïque. Après l'implantation de la centrale photovoltaïque, un relevé de contrôle topographique sera effectué tous les deux ans. En cas de modification de la topographie aboutissant à une modification ponctuelle ou généralisée de pente de plus de 5% par rapport au relevé initial ou d'apparition de zone de flash (affaissement localisé sur une surface supérieure à 10m²), une reprise de topographie devra être effectuée dans l'année en cours par l'exploitant de la centrale photovoltaïque ;
- Les distances minimales de sécurité et d'intervention, entre les panneaux photovoltaïques et les équipements de surveillance suivants devront être respectées à tout moment :

○ Fossés, bassins, merlons et noues : 3m

○ Voies carrossables : 2m.

7.3.2 Servitudes instituées sur le site jusqu'à la fin de la période de suivi de post-exploitation

La clôture périphérique et le portail d'entrée devront être conservés et entretenus afin d'empêcher l'intrusion de personnes extérieures au site jusqu'à la fin de la période de post-exploitation.

En outre, pour le cas où une mutation de la propriété surviendrait, il est créé sur ces terrains une servitude discontinue d'accès, au profit de la société SETRAD ou des futurs responsables ou de leurs mandataires, d'abord pour réaliser les obligations de suivi définies dans les arrêtés préfectoraux de suivi de post-exploitation, ensuite sur demande expresse des services de la Préfecture, pour constater in situ et, si nécessaire, effectuer toutes opérations conservatoires ayant trait au confinement des déchets d'une part, à la sécurité des biens et des personnes d'autre part.

Les équipements concourant au traitement des résidus (lixiviats) issus de la dégradation des déchets devront être conservés tant que leur présence est rendue nécessaire et demandée par tout arrêté préfectoral d'exploitation l'imposant ; doivent ainsi être conservés et rendus accessibles à l'exploitant par servitude de passage : le réseau de collecte des lixiviats et les bassins de traitement, les bassins tampons des eaux, les noues d'infiltration, les fossés et merlons, ainsi que tout autre équipement dont la présence est exigé par arrêté préfectoral.

Un libre accès aux piézomètres devra être conservé emportant servitude de passage.

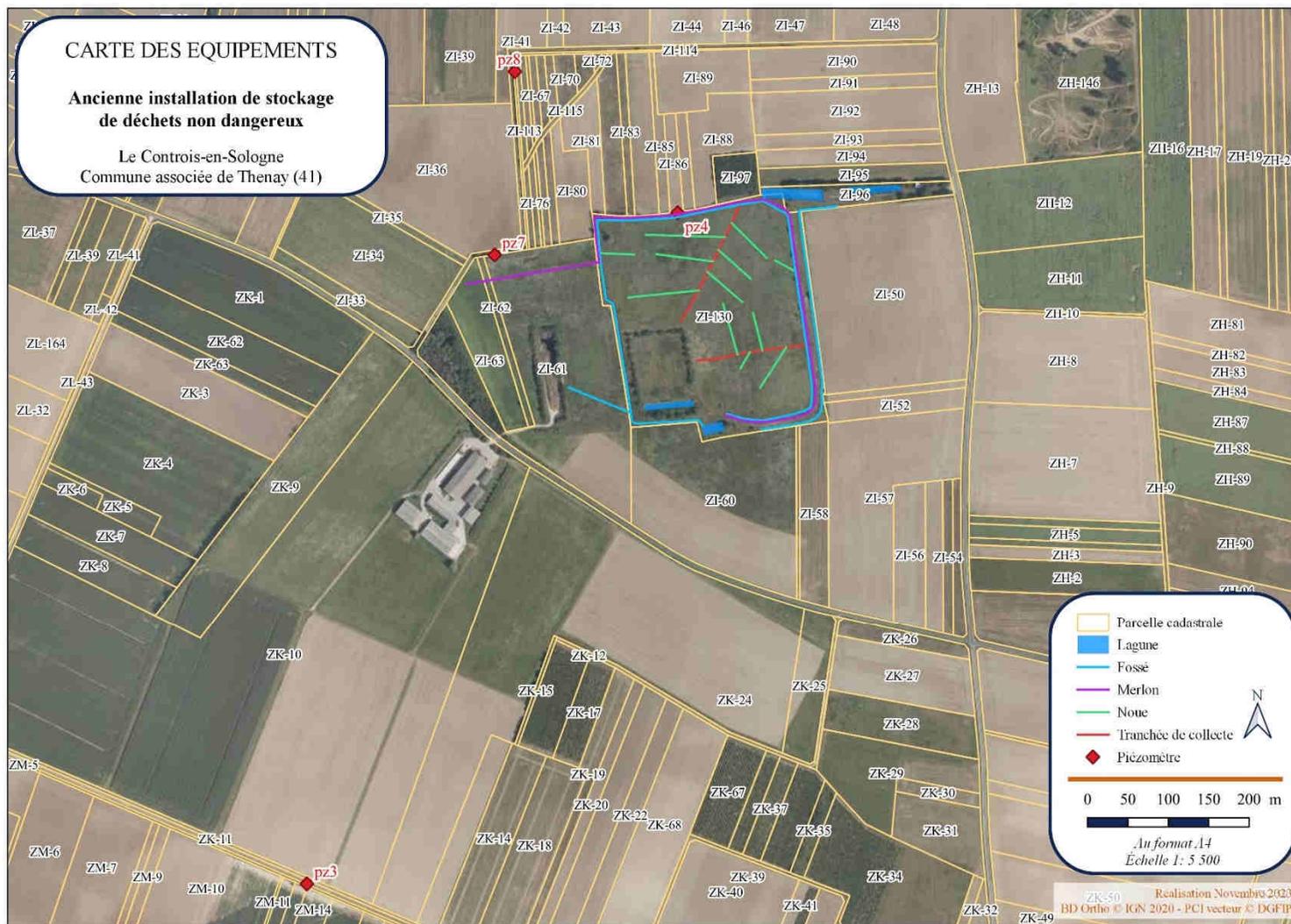
8 Liste des Annexes

Annexe 1 : plan parcellaire et d'affectation des terrains

Annexe 2 : document d'urbanisme

Annexe 3 : matrice cadastrale

8.1 Annexe 1 : plan parcellaire et affectation des terrains



8.2 Annexe 2 : Pièces d'urbanisme du VAL DE CHER CONTROIS

8.2.1 Règlement écrit zone N

PLUI VAL DE CHER CONTROIS

[DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE]

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 N_h correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte naturel constitués par une taille et une densité significatives de constructions*. Il recouvre notamment les secteurs à vocation d'habitat suivants :
 - Soings-en-Sologne : Hameau Les Varennes.
- Le sous-secteur N_i correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation économique suivants :
 - Ouchamps : Abattoir,
 - Sassay : Artisan-Maçon,
 - Soings-en-Sologne : Storengy, société gazière.
- Le sous-secteur N_s correspond aux STECAL à vocation de service recouvrant les activités de service effectuant l'accueil d'une clientèle en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs suivants :
 - Fougères-sur-Bièvre : Discothèque – Le Roy.
- Le sous-secteur N_t 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 :
 - Ouchamps : Le Relais des Landes, hébergements touristiques,
 - Chémery : Camping Le Gué,
 - Soings-en-Sologne : Les Chalets de l'étang Chapitre,
 - Soings-en-Sologne : Camping Le Petit Mont-en-Jonc,
 - Thenay : Domaine des Anges.
- Le sous-secteur N_t* 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 :
 - Thenay : Etang du Roger,
 - Thenay : projet de création d'hébergements légers de loisirs,
 - Fresnes : Projet de création de deux hébergements légers de loisirs atypiques,
 - Fougères-sur-Bièvre : Camping.
- Le sous-secteur N_a correspond au STECAL recouvrant les salles d'art et de spectacle existantes en contexte naturel. Il recouvre notamment le secteur du Théâtre de la Compagnie du Hasard sur la commune de Feings.
- Le sous-secteur N_{enr} correspond aux STECAL destinés à accueillir des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables que sont les centrales photovoltaïques situées en contexte naturel. Il recouvre notamment le secteur suivant :

- Méhers : projet photovoltaïque (Rontigny),
- Méhers-Chémery : projet photovoltaïque.

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^(a) : sous-destinations autorisées sous conditions

	N	Nh	Ni	Ns	Nt	Nt*	Na	Nenr
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE								
Exploitation agricole	X	V ^(a)	V ^(a)	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	V	X	X	X	X	X	X	X
V ^(a) sont autorisés les extensions* et mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone.								
HABITATION								
Logement	V ^(a)	V ^(a)	V ^(a)	X	V ^(a)	V ^(a)	X	X
Hébergement	X	V ^(a)	X	X	V ^(a)	V ^(a)	X	X
<p>V^(a) sont autorisés 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"> • 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 50m² maximum. • Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m² d'emprise au sol* et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale. • 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 Paysages et des Sites (CDNPS). <p>V^(a) sont autorisés 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>								

<ul style="list-style-type: none"> • 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 50m² maximum. • Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat même lorsqu'elles ne sont pas situées dans la même zone sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - 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 50m² 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 50m², 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. <p>V^(a) 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 50m² et définie de manière absolue pour les zones à vocation de projet (Nt*), et devront être implantés dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale.</p> <p>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.</p>
--

PLUi VAL DE CHER CONTROIS

[DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE]

	N	Nh	Ni	Ns	Nt	Nt*	Na	Nenr
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE								
Artisanat et commerce de détail	X	V ⁽²⁾	V ⁽³⁾	X	V ⁽⁴⁾	V ⁽⁵⁾	X	X
Restauration	X	V ⁽²⁾	X	X	V ⁽⁴⁾	V ⁽⁵⁾	X	X
Commerce de gros	X	X	V ⁽³⁾	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V ⁽²⁾	V ⁽³⁾	V ⁽³⁾	V ⁽⁴⁾	V ⁽⁵⁾	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾	X	X	V ⁽⁴⁾	V ⁽⁵⁾	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Paysages 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. <p>V⁽²⁾ sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas générer les risques, pollutions et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adaptation et la réfection des constructions existantes, - le changement de destination vers l'habitat 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 50m² 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. <p>V⁽³⁾ sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adaptation et la réfection des constructions existantes, - l'augmentation de 50% 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 économiques existantes dans 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. 								

Elaboration du PLUi de l'ex C.C Val de Cher Controis | Règlement écrit | Dossier d'approbation

123

PLUi VAL DE CHER CONTROIS

[DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE]

V⁽⁴⁾ 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⁽⁵⁾ 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 définie de manière absolue.

	N	Nh	Ni	Ns	Nt	Nt*	Na	Nenr
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	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
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	X	X	X	X	V ⁽²⁾	X
Équipements sportifs	V ⁽⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V ⁽⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X
<p>V⁽¹⁾ 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"> - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, - qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, - et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). <p>V⁽²⁾ sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 sous réserve d'être strictement liée aux activités existantes dans la zone. 								

Elaboration du PLUi de l'ex C.C Val de Cher Controis | Règlement écrit | Dossier d'approbation

124

PLU: VAL DE CHER CONTRÔIS [DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE]

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(x) 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.

	N	Nh	Ni	Ns	Nt	Nt*	Na	Nenr
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE								
Industrie	X	X	V ⁽⁴⁾	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	V ⁽⁴⁾	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	V ⁽⁴⁾	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

V⁽⁴⁾ sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'augmentation de 50% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve d'être strictement liée aux activités économiques existantes dans 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, d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone ;

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 le sous-secteur Ni, 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 stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

Dans les sous-secteurs Ns et Na, 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 locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

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 50m² 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 50m², 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 Nenn, 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 Nt, 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 50 m².
- Dans les sous-secteurs Ni et Ns, l'emprise au sol* est limitée à une augmentation de 50% 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 les sous-secteurs Na et Nt, 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 Nt*, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 20% 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 50m².

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
Fougères-sur-Bièvre	STECAL Nt* - Camping rue de l'Eglise	1150 m²
Fresnes	STECAL Nt* - La Filerie	75 m²
Thenay	STECAL Nt* - Le Roger	800 m²
Thenay	STECAL Nt* - Au chat qui pêche	75 m²

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*.

Né 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.)

PLUI VAL DE CHER CONTRÔIS

[DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE]

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, Ni, Nz, Nt, Na, 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 faitage ou à l'acrotère.

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

Dans tous les sous-secteurs, 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*.

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.

PLU VAL DE CHER CONTRÔIS

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE

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 20m².

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 béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bacacier 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 teintes traditionnelles de la Sologne Viticole doit être privilégié pour le traitement des façades* (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p. 16 à 18 du présent règlement écrit). Les façades* enduites ou en pierre devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales. Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. 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 aux couleurs traditionnelles de la Sologne Viticole (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p. 16 à 18 du présent règlement écrit).

TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions* nouvelles ainsi qu'aux annexes* des constructions* principales dont l'emprise au sol* est supérieure à 20m².

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, le cuivre, le bois et le zinc.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures courbes ou elliptiques*. Les toitures terrassées* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente* ne sont autorisées que pour les extensions* de constructions* existantes ou les annexes* attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

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^{er} 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 Sologne Viticole 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 porbillons 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 ÉDO-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.

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 le sous-secteur NI, 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 PUVIALES 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.

8.2.2 Règlement écrit zone A

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond au secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur A_h correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte agricole constitués par une taille et une densité significatives de constructions*. Il recouvre notamment les hameaux suivants :
 - Soings-en-Sologne : Hameau La Fromonière.
- Le sous-secteur A_i correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation économique suivants :
 - Gy-en-Sologne : Menuisier-Charpentier,
 - Sassay : Artisan-Charpentier,
 - Choussy : Centre de transfert des déchets ménagers et projet de centre gravitaire.
 - Ouchamps : Entreprise de peinture,
 - Ouchamps : Négociant en vins,
 - Mehers : Le Gué du Matin - Reprise d'activité économique existante.
- Le sous-secteur A_t correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
 - Chémery : Gîte et écuries de la Rangère,
 - Contres : Parc résidentiel de loisirs et éducatif de Doulain.
- Le sous-secteur A_t* 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. Il recouvre notamment le secteur à vocation touristique suivant :
 - Oisly : Projet de diversification d'une exploitation agricole par la création de chambres d'hôtes et hébergements saisonniers.
- Le sous-secteur A_v correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et aire de grand passage destinés aux gens du voyage situées en contexte agricole :
 - Contres : aire d'accueil de Contres, lieu-dit La Plaine de Moulins,
 - Contres : projet d'aire d'accueil.
- Le sous-secteur A_p correspond aux STECAL recouvrant les pensions pour animaux existantes ou en projet en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
 - Ouchamps : Pension pour chiens et chats « Cat Dog Relax Club »,
 - Fougères-sur-Bièvre : Pension pour animaux – Les Cadioux,
 - Sassay : Société Protectrice des Animaux.

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

ARTICLE A-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(b) : sous-destinations autorisées sous conditions

	A	Ah	Ai	Ai*	At	At*	Av	Ap
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE								
Exploitation agricole	V ⁽²⁾	V ⁽²⁾	V ⁽²⁾	X	V ⁽²⁾	V ⁽²⁾	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X
<p>V⁽¹⁾ sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.</p> <p>V⁽²⁾ sont autorisées les extensions* et mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone.</p>								
HABITATION								
Logement	V ⁽²⁾	V ⁽²⁾	V ⁽³⁾	V ⁽³⁾	V ⁽³⁾	V ⁽³⁾	X	V ⁽¹⁾
Hébergement	X	V ⁽³⁾	X	X	V ⁽³⁾	V ⁽³⁾	X	X
<p>V⁽¹⁾ sont autorisés 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"> Les constructions* à destination de logements à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée à justifier) 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 50m² maximum. Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat même lorsqu'elles ne sont pas situées dans la même zone sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> 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, de dans la limite de 50m² d'emprise au sol* et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale. 								

Elaboration du PLUi de l'ex C.C.Val de Cher Contrôis | Règlement écrit | Dossier d'approbation

105

<ul style="list-style-type: none"> Les annexes* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol* de 50m², 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 sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). <p>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.</p> <p>V⁽²⁾ sont autorisés 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"> Les constructions* nouvelles à destination d'habitation sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* équivalente à 50% de l'unité foncière* ou définie de manière absolue pour les zones en projet (*) : 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 50m² maximum. Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m² d'emprise au sol* Le changement de destination de bâtiments* existants identifiés au règlement graphique vers l'habitation. La réhabilitation*, sans changement de destination, des constructions* existantes. <p>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.</p> <p>V⁽³⁾ 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 50m², et spécifiquement pour les zones « Ap » équivalente à 30 % de l'unité foncière, les zones de vocation de projet (A* et At*) devront respecter l'emprise au sol définie de manière absolue ; et devront être implantés dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale.</p> <p>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.</p>
--

Elaboration du PLUi de l'ex C.C.Val de Cher Contrôis | Règlement écrit | Dossier d'approbation

106

PLUi VAL DE CHER CONTROIS [DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE]

	A	Ah	Ai	Ai*	At	At*	Av	Ap
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE								
Artisanat et commerce de détail	✓ ⁽¹⁾	✓ ⁽¹⁾	✓ ⁽⁴⁾	✓ ⁽³⁾	✓ ⁽⁴⁾	✓ ⁽¹⁾	X	X
Restauration	X	✓ ⁽¹⁾	X	X	✓ ⁽⁴⁾	✓ ⁽¹⁾	X	X
Commerce de gros	X	X	✓ ⁽⁴⁾	✓ ⁽³⁾	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	✓ ⁽¹⁾	✓ ⁽⁴⁾	✓ ⁽³⁾	✓ ⁽⁴⁾	✓ ⁽¹⁾	X	✓ ⁽³⁾
Hébergement hôtelier et touristique	✓ ⁽²⁾	✓ ⁽¹⁾	X	X	✓ ⁽⁴⁾	✓ ⁽¹⁾	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X

⁽¹⁾ sont autorisées les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

⁽²⁾ est autorisé le changement de destination des constructions* vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

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.

⁽³⁾ sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et d'être compatibles 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'habitation 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 50m² maximum,
- les constructions* nouvelles à condition de ne pas dépasser une emprise au sol* équivalente à 50% de l'unité foncière*.

Elaboration du PLUi de l'ex C.C Val de Cher Controis | Règlement écrit | Dossier d'approbation

107

PLUi VAL DE CHER CONTROIS [DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE]

⁽⁴⁾ sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'augmentation de 50% 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 économiques existantes dans 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.

⁽⁵⁾ sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole, et à condition de respecter une limite d'emprise au sol définie de manière absolue.

⁽⁶⁾ 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 sous réserve d'être strictement liée aux activités touristiques existantes dans 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.
- 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.

Sont également autorisées les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

⁽⁷⁾ sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- les constructions nouvelles sous réserve d'être strictement liés aux activités touristiques existantes dans la zone et de respecter une limite d'emprise au sol définie de manière absolue.
- 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.

Sont également autorisées les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

⁽⁸⁾ sont autorisées les activités de services destinés au gardiennage et au toilettage d'animaux sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 30% de la surface du STECAL.

Elaboration du PLUi de l'ex C.C Val de Cher Controis | Règlement écrit | Dossier d'approbation

108

PLUI VAL DE CHER CONTROIS [DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE]

	A	Ah	Ai	Ai*	At	At*	Av	Ap
ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	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
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X
<p>V⁽¹⁾ 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"> - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, - qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, - et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). 								
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE								
Industrie	X	X	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾	X	X	X	X
Bureau	X	X	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X
<p>V⁽¹⁾ sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adaptation et la réfection des constructions existantes, - L'augmentation de 50% 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 économiques existantes dans 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. <p>V⁽²⁾ sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de respecter une limite d'emprise au sol définie de manière absolue. 								

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

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

- 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 ;
- La création d'aires de stationnement ;
- 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 agricole, sont autorisés par exception l'implantation de terrains de camping (exemples : camping à la ferme et aires naturelles de camping) sous réserve d'être strictement liés à l'activité d'une exploitation agricole et de constituer une activité accessoire à l'activité de l'exploitation.

Enfin, 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 Ai et Ai*, 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 :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

Dans les sous-secteurs At et At*, 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 :

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les constructions*, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en plein air et notamment les aménagements légers ;
- 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 50m² 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 50m², 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 Av, 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 Ap, 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 annexes* liées aux activités existantes dans la zone limitée à une emprise au sol de 50 m² ;
- Les annexes* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol* de 50m², et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

ARTICLE A-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A-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 Ah, 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 50m².
- Dans les sous-secteur Ai, l'emprise au sol* est limitée à une augmentation de 50% 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 At, 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 Av, l'emprise au sol* des constructions* est limitée à 5% de la surface du STECAL concerné.
- Dans le sous-secteur Ap, l'emprise au sol* des constructions* est limitée à 30% de la surface du STECAL concerné.
- Dans le reste de la zone agricole, 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 50m².

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
Oisly	STECAL At* - Le Gros Buisson	200 m ²

L'emprise au sol des annexes est réglementée d'après les dispositions de l'article A1

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 bâtiments techniques agricoles (chais viticoles, 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* en zone agricole :

Dans les sous-secteurs Ah, Ai et At, 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 le sous-secteur Ai*, la hauteur* des constructions* est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur* des annexes* aux constructions* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur At*, la hauteur* des constructions* et des annexes* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Av, la hauteur* des constructions* et annexes* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Ap, la hauteur* des constructions* et annexes* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans tous les sous-secteurs, 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*.

Dans le reste de la zone agricole, 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 A-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 20m².

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

PLUI VAL DE CHER CONTROIS

[DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE]

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 béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bacacier 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.

TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions* nouvelles ainsi qu'aux annexes* des constructions* principales dont l'emprise au sol* est supérieure à 20m².

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, le cuivre, le bois et le zinc.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures courbes ou elliptiques*. Les toitures terrassés* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente* ne sont autorisées que pour les extensions* de constructions* existantes ou les annexes* attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

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^{er} 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 Sologne Viticole 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 A-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.

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 le sous-secteur A1, 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 A-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.

8.3 Annexe 3 : Matrices cadastrales

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	41 0	COM	059 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	C00688										
Propriétaire/Indivision		MBDJG6		CHESNEAU/CHANTAL																	
31 ROUTE DE PHAGES		362 LES GANDES		41400 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE																	
Propriétaire/Indivision		MBJSG5		BERTHEAU/CATHERINE																	
31 RUE FRANCOIS 1 ER		41230 COURMEMEN																			
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION						LIVRE FONCIER									
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	EP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
11	257 ZH	7		LE CARROIR AUX MOÏNES	B475			1 257A			T	02	3 22 10	182,34	C TA			36,47	20		
															GC TA			36,47	20		
															TS TA			182,34	100		
11	257 ZI	51		LE MINCE	B523			1 257A			T	02	17 04	9,64	C TA			1,93	20		
															GC TA			1,93	20		
															TS TA			9,64	100		
11	257 ZI	52		LE MINCE	B523			1 257A			T	02	43 09	24,39	C TA			4,88	20		
															GC TA			4,88	20		
															TS TA			24,39	100		
11	257 ZI	66		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	02	4 70	2,65	C TA			0,53	20		
															GC TA			0,53	20		
															TS TA			2,65	100		
11	257 ZI	67		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	01	9 11	7,12	C TA			1,42	20		
															GC TA			1,42	20		
															TS TA			7,12	100		
11	257 ZI	77		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	01	5 03	3,93	C TA			0,79	20		
															GC TA			0,79	20		
															TS TA			3,93	100		
11	257 ZI	78		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	02	11 40	6,44	C TA			1,29	20		
															GC TA			1,29	20		
															TS TA			6,44	100		
11	257 ZI	87		LE MINCE	B523			1 257A			T	02	16 70	9,46	C TA			1,89	20		
															GC TA			1,89	20		
															TS TA			9,46	100		
					REXO	103 EUR								REXO	514 EUR						
HA A CA		REV IMPOSABLE		568 EUR	COM	R IMP			TAXE AD					54 EUR			MAJ TC		0 EUR		
CONT		13 30 80																			

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	41 0	COM	059 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	G00341										
Propriétaire		MBJVF6		GABILLET/JEAN PAUL																	
20 CHE DE ROUILLE		41400 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE																			
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION						LIVRE FONCIER									
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	EP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
98	257 ZH	34		LA GODELLE	B514			1 257A			VI	01	21 99	15,55	TS TA			65,0	100		
															C TA			5,11	20		
															GC TA			5,11	20		
03	257 ZI	41		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	01	1 43 06	111,95	TS TA			25,55	100		
															C TA			22,39	20		
															GC TA			22,39	20		
03	257 ZI	42		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	01	42 27	33,08	TS TA			111,95	100		
															C TA			6,62	20		
															GC TA			6,62	20		
															TS TA			33,08	100		
97	257 ZI	56		LE MINCE	B523			1 257A			A	T	02	69 45	14,32	C TA		2,86	20		
															GC TA			2,86	20		
															TS TA			14,32	100		
															C TA			5,46	20		
															GC TA			5,46	20		
															TS TA			27,3	100		
															C TA			1,9	20		
															GC TA			1,9	20		
															TS TA			9,48	100		
03	257 ZI	65		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	01	8 95	7,01	C TA			1,4	20		
															GC TA			3,4	20		
															TS TA			7,01	100		
03	257 ZI	68		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	01	9 55	7,47	C TA			1,49	20		
															GC TA			1,49	20		
															TS TA			7,47	100		
03	257 ZI	76		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	02	8 10	4,58	C TA			0,92	20		
															GC TA			0,92	20		
															TS TA			4,58	100		
03	257 ZI	79		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	02	14 00	7,92	C TA			1,58	20		
															GC TA			1,58	20		
															TS TA			7,92	100		
91	257 ZI	90		LE MINCE	B523			1 257A			T	01	81 70	63,94	C TA			12,79	20		
															GC TA			12,79	20		

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	41 0	COM	059 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	C00678										
Propriétaire		MBDH29		CHAUVEAU/YVETTE																	
22 RUE DES CHARMES		41500 LA CHAPELLE ST MARTIN FLAI																			
Propriétaire		MBBPLK		CHAUVEAU/JEAN YVES																	
38 RUE DES FLEURS		41500 LA CHAPELLE ST MARTIN FLAI																			
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION						LIVRE FONCIER									
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	EP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
12	257 ZI	75		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	02	7 05	3,99	C TA			0,8	20		
															GC TA			0,8	20		
															TS TA			3,99	100		

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	41 0	COM	059 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMÉRO COMMUNAL	B01140										
Propriétaire Individuel		45 RUE SEVERINE		37000 TOURS	MBBLHV BREUZIN/MARC																
Propriétaire Individuel		45 RUE SEVERINE		37000 TOURS	MBMDN7 BREUZIN/NADINE																
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION						LIVRE FONCIER									
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
10	257 ZI	60		LE MINCE	B523			1 257A			T	02	3 46 27	196,02		C TA GC TA TS TA		39,2 39,2 196,02	20 20 100		

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	41 0	COM	059 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMÉRO COMMUNAL	-00236										
Propriétaire		MAIRIE LE CONTROIS-EN-SOLOGNE		41400 THENAY	PBBCMI ASS FONCIERE COMMUNE DE THENAY																
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION						LIVRE FONCIER									
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
99	257 ZI	115		LE MINCE	B523			1 257A			E	02	8 93	1,97		C TA GC TA TS TA		0,39 0,39 1,97	20 20 100		

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	41 0	COM	059 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMÉRO COMMUNAL	-00151																
Propriétaire		LES PIERRELETS		45380 CHAINGY	PBBG83 SAS S O C C O T M																						
PROPRIÉTÉS BÂTIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL															
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	N° NV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
87	257 ZI	96		9001	LE MINCE	B523	A	01	00	01001	0142538 G				A T U A T U A T U B B B			602	C MU GC MU TS MU C MU GC MU TS MU	99			301 50,00 301 50,00 301 50,00 684 50,00 684 50,00 684 50,00	20 20 20 100 100 100			602

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	41 0	COM	059 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMÉRO COMMUNAL	-00672												
Propriétaire		ZA LES PIERRELETS		45380 CHAINGY	PBBMQC SAS SETRAD																		
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION						LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille		
25	257 ZI	130		LE MINCE	B523	0098		1 257A			CA	01	6 94 23	283,85									

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	41 0	COM	059 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMÉRO COMMUNAL	J00118												
Propriétaire		MBCBMX		41400 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE	JOUSSELIN/FRANCOIS GUY																		
64 RUE DES SOUPIRS																							
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION						LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille		
93	257 AW	589	64	RUE DES SOUPIRS	0881	0245		1 257A		J	AG	02	35 34										
								257A		K	AG	02	21 34	21,83									
								257A			AG	02	14 00	0									
93	257 AW	590		RUE DES SOUPIRS	0881	0245		1 257A			AG	02	14 31	14,64									
05	257 ZI	36		LA FOSSE MAUGER	B507			1 257A			T	01	3 51 91	275,39		C TA GC TA TS TA		55,68 55,06 275,39	20 20 100				
97	257 ZI	61		HAUTS DE CHAMP COURT	B520			1 257A			A	BR	02	4 59 77									
								257A			B	T	03	61 97	6,49		C TA GC TA TS TA		1,3 1,3 6,49	20 20 100			
								257A			B	T	03	1 07 87	44,11		C TA GC TA TS TA		8,82 8,82 44,11	20 20 100			
								257A			C	L	01	2 89 93	3,43		C TA GC TA TS TA		0,69 0,69 3,43	20 20 100			
13	257 ZI	62		HAUTS DE CHAMP COURT	B520			1 257A			T	03	17 38	7,1		C TA GC TA TS TA		1,42 1,42 7,1	20 20 100				
20	257 ZI	63		HAUTS DE CHAMP COURT	B520			1 257A			A	VI	02	82 53									
								257A			B	T	02	44 69	44,52		C TA GC TA TS TA		8,9 8,9 44,52	20 20 100			
								257A			B	T	02	37 84	21,42		C TA GC TA TS TA		4,28 4,28 21,42	20 20 100			
18	257 ZI	92		LE MINCE	B523			1 257A			T	01	1 21 55	95,12		C TA GC TA TS TA		19,02 19,02 95,12	20 20 100				
18	257 ZK	1		CHAMP COURT	B480			1 257A			T	02	2 30 28	130,35		C TA GC TA TS TA		26,07 26,07 130,35	20 20 100				
08	257 ZK	5		CHAMP COURT	B480			1 257A			VI	02	26 48	26,37		C TA		5,27	20				