



12 FEV. 2020

MAIRIE DE SELLES S/CHER

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU EXECUTIF COMMUNAUTAIRE

BUREAU DU 14 JANVIER 2020

L'an deux mille vingt, le 14 janvier à 18 h 30, le Bureau Exécutif de la Communauté de Communes du VAL-DE-CHER-CONTROIS s'est réuni, au siège de la Communauté de Communes Val de Cher-Controis, sous la Présidence de Monsieur Jean-Luc BRAULT, le Président :

Etaient présents :

Président	Monsieur BRAULT Jean-Luc		
1ère Vice-Présidente	Madame PENNEQUIN Elisabeth	1er membre	----
2ème Vice-Président	----	2ème membre	Monsieur BERTHAULT Jean-Louis
3ème Vice-Président	Monsieur MARINIER Jean-François	3ème membre	Monsieur CHARLUTEAU Daniel
4ème Vice-Président	----	4ème membre	Monsieur ALMYR Jean-Claude
5ème Vice-Présidente	Madame DELORD Martine	5ème membre	----
6ème Vice-Président	Monsieur PAOLETTI Jacques	6ème membre	Monsieur GAUTRY François
7ème Vice-Président	Monsieur CHARBONNIER François	7ème membre	Monsieur SARTORI Philippe
8ème Vice-Présidente	Madame Anne-Marie COLONNA	8ème membre	Madame CHARLES Françoise
9ème Vice-Président	Monsieur SIMIER Claude	9ème membre	Monsieur SINSON Daniel
10ème Vice-Président	Monsieur GOUTX Alain	10ème membre	----

Etaient absents excusés : - Monsieur MONCHET Francis - Monsieur SAUQUET Claude - Monsieur CHARRET Bernard - Monsieur MARTELLIERE Eric - Monsieur LANGLAIS Pierre -

Absents ayant donné procuration : Monsieur MONCHET Francis à Monsieur BRAULT Jean-Luc - Monsieur CHARRET Bernard à Monsieur CHARLUTEAU Daniel -

Madame DELORD Martine est désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance ce qu'elle accepte.

COMPETENCE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) – BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Communauté de communes Val de Cher-Controis travaille à l'installation d'une unité de casernement de Gendarmerie comprenant 11 logements de fonction, dans la zone d'activité de Selles-sur-Cher.

L'implantation de la Gendarmerie s'est décidée en concertation avec l'Etat, la mairie de Selles-sur-Cher et la Communauté de Communes Val de Cher-Controis sur des terrains dont la maîtrise foncière est publique.

Le projet se compose de 2 entités :

- ✓ 1 unité de casernement composée à la fois d'un bâtiment de gendarmerie, implanté sur rue en retrait de 5m accueillant les bureaux, l'accueil du public et un bâtiment technique en fond de cour.
- ✓ 1 ensemble de 11 logements de fonction répartis en 4 plots.

La réalisation du projet nécessite une modification du règlement écrit du PLU de la Commune de Selles-sur-Cher afin d'autoriser dans la zone les équipements et constructions d'intérêt public, les logements inscrits dans les programmes d'équipements et de constructions d'intérêt public autorisés dans la zone.

Il convient de ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements et constructions d'intérêt public, de permettre des adaptations aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour la réalisation d'équipements ou de constructions d'intérêt public, de ne pas réglementer la hauteur des bâtiments à usage de service public et toutes constructions liées et de ne pas réglementer les clôtures nécessaires aux équipements et constructions d'intérêt public autorisés dans la zone.

Dans le cadre de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), dont est dotée la Communauté, il est proposé au bureau communautaire d'approuver la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme communal de Selles-sur-Cher, afin de permettre l'implantation de la Gendarmerie.

Suite à la mise à disposition du publique et à la consultation des personnes publiques associées, il appartient maint au bureau communautaire d'approuver la modification simplifiée n°2 du PLU de Selles-sur-Cher

- Vu le Code de l'Urbanisme en vigueur et notamment ses articles L153-36, L153-37, L153-45 à L153-47 ;

Et de la publication/notification le

Nombre membres du bureau :

- en exercice : 21
- présents : 16
- votants : 18

Date de convocation :
7 Janvier 2020

N° 14J20-5

- Vu la délibération du Conseil municipal de Selles-sur-Cher n°2011/44 du 19 avril 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Selles-sur-Cher;
- Vu la délibération du Bureau communautaire n°12J17-7 du 12 juin 2017 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Selles-sur-Cher ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire n°18J15-1 du 18 juin 2015 dotant la Communauté de communes de la compétence en matière d'élaboration, modification et révision de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire n°30N15-2 du 30 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire n° 27M17-1-1 en date du 27 mars 2017 déléguant au Bureau communautaire les modifications de plan local d'urbanisme ;
- Vu la délibération du bureau communautaire n°18N19-3 du 18 novembre 2019, prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Selles-sur-Cher et définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Vu le projet d'unité de casernement de Gendarmerie comprenant 11 logements de fonctions dans la zone d'activité de Selles-sur-Cher ;
- Vu le dossier d'approbation de la modification simplifiée n°2 dont le projet de règlement écrit applicable à la zone d'activité modifiée ;
- Vu l'absence d'observations des personnes publiques associées ;
- Vu l'absence d'observations dans le registre de mise à disposition du public à la mairie de Selles-sur-Cher ;
- Considérant que l'implantation de la Gendarmerie de Selles-sur-Cher relève de l'intérêt générale ;
- Considérant la nécessité d'adapter le règlement écrit (pièce D) du PLU de la Commune de Selles-sur-Cher ;
- Considérant que la modification simplifiée n°2 est cohérente avec le lancement des travaux du PLUi de l'ex-Val de Cher Controis ;
- Considérant que les modalités de mise à disposition du public définies ont bien été respectées ;

Le Bureau Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Dresse un bilan favorable de la mise à disposition du public ;
- Approuve la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Selles-sur-Cher ;
- Donne tous pouvoirs à Monsieur le Président ou son représentant à l'effet de signer tous actes et pièces nécessaires à l'élaboration de ce document,
- Dit que la présente délibération fera l'objet :
 - d'une transmission aux services préfectoraux de Loir-et-Cher,
 - d'un affichage pendant un mois à la mairie de Selles-sur-Cher et au siège de la Communauté de communes Val de Cher-Controis ;
 - d'une mention dans un journal officiel diffusé dans le département de Loir-et-Cher ;
 - d'une publication, pour information au recueil des actes administratifs (RAA) du département de Loir-et-Cher.

La présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée du PLU seront exécutoires : après réception de la présente délibération accompagnée des dossiers en Préfecture de Loir-et-Cher et l'accomplissement des mesures de publicité mentionnées ci-dessus.

Le dossier de modification simplifiée sera tenu à la disposition du public à la mairie de Selles-sur-Cher, à la préfecture de Loir-et-Cher aux heures et jours habituels d'ouverture.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de la réception par le représentant de l'Etat.

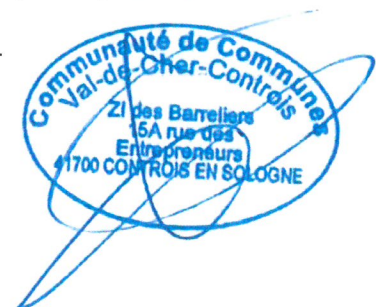
Copie conforme au registre
Le Controis-en-Sologne, le 15 janvier 2020
Le Président,

Jean-Luc BRAULT

Certifié exécutoire par le Président

Compte tenu de la réception à la Préfecture

Accusé de réception en préfecture
041-200072064-20200114-14J20-5-DE
Date de télétransmission : 15/01/2020
Date de réception préfecture : 15/01/2020



Et de la publication/notification le

15 JAN, 2020



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès



Plan Local d'Urbanisme de SELLES-SUR-CHER
approuvé le 19 avril 2011

Modification simplifiée n°1
12 juin 2017

Plan Local d'Urbanisme de Selles-sur-Cher

Modification simplifiée n°2

-

Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 14 janvier 2020

Table des matières

1. Rapport de présentation :	3
1.1. Objet de la modification simplifiée :	3
1.2. Localisation et contexte :	3
1.3. Nature du projet :	4
1.4. Justification de la modification simplifiée :	6
2. Extrait du règlement écrit :	7
3. Annexes :	14
3.1. Délibération de la Commune de Selles-sur-Cher	14
3.2. Synthèse des avis reçus des personnes publiques associées :	15
3.3. Synthèses des observations du registre de mise à disposition au public :	15

1. Rapport de présentation :

1.1. Objet de la modification simplifiée :

La Communauté de communes prévoit la construction de nouveaux bâtiments pour la gendarmerie de Selles-sur-Cher dans le cadre de ses compétences.

Le projet se localise dans la zone d’activité « Cher Sologne » et nécessite la construction d’une unité de casernement et la construction de logements de fonction pour les gendarmes.

Actuellement classée en UI dans le PLU de la Commune, le règlement écrit nécessite une modification afin ne permettant pas la réalisation de logements de fonction et des adaptations mineurs du règlement pour les équipements et constructions d’intérêt public.

La modification n’étant pas de nature à modifier les possibilités de constructions, ni de changer la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser, il s’agit d’une procédure de modification simplifiée au titre de l’article L.153-45 du code de l’urbanisme.

1.2. Localisation et contexte :

En concertation avec la commune et l’Etat, l’implantation du projet a été proposée et validée sur la parcelle AB209 de 11637m² de la zone d’activité appartenant à la Communauté de communes, viabilisée, ouverte à l’urbanisation et possédant 2 accès différents, utiles pour le fonctionnement de la Gendarmerie.

Le site se localise dans la zone d’activité de Selles-sur-Cher :



A l’échelle communale, le projet s’inscrit dans une logique d’accessibilité (proximité de la D956 et de la D976 à l’ouest et la proximité d’habitations au sud et à l’est du projet), d’émergence d’un pôle d’équipements structurant au nord de centre-ville (projet de l’hôpital et d’équipements adaptés avenue Cher Sologne) et en dehors des zones identifiées au plan de prévention des risques inondations (PPRI) du Cher et de la Saultre.

Actuellement non-urbanisé, le site est enclavé dans l’urbanisation ; au nord et à l’ouest par des bâtiments d’activité et au sud et à l’ouest par des habitations. Il est desservi à la fois par l’avenue Cher Sologne au nord et par la rue du vieux Noyers à l’ouest :

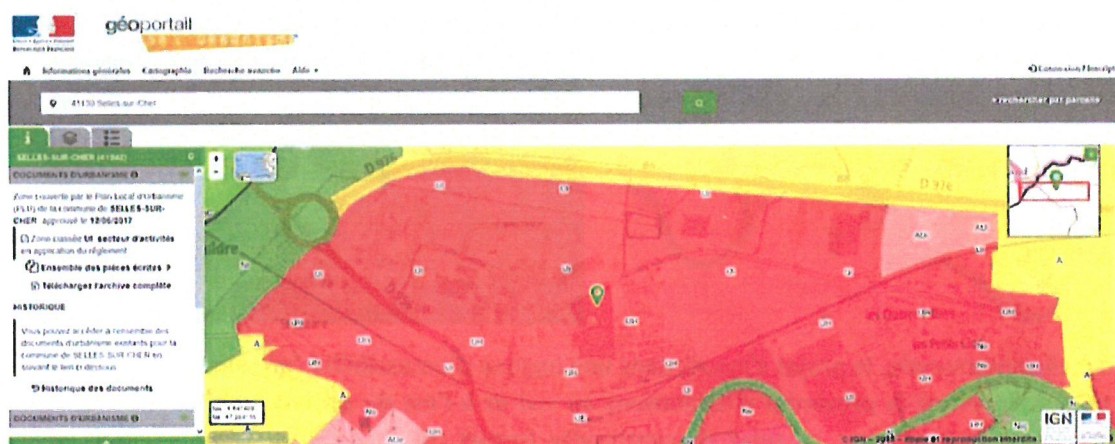


Bâtiments d’activité à l’ouest du site



Habitations à l’est du site

La parcelle est située en zone UI dans le PLU de la Commune de Selles-sur-Cher, en limite de la zone UH, le projet permettra donc la réalisation d’une transition entre le secteur d’habitation et les activités présente dans la zone.



1.3. Nature du projet :

La construction d’une unité de casernement de Gendarmerie avec 11 logements, avenue Cher Sologne à Selles-sur-Cher.

Bien qu’implanté sur une parcelle de 11637m², le projet est implanté sur une surface de 4950m².

Le projet se compose de 2 entités :

- 1 unité de casernement composée à la fois d’un bâtiment de gendarmerie, implanté sur rue en retrait de 5m accueillant les bureaux et l’accueil du public et à la fois d’un bâtiment technique en fond de cour.
- 1 ensemble de 11 logements répartis en 4 plots.

La totalité des bâtiments est desservie par une voirie centrale en enrobé.

L’ensemble de l’unité de casernement, composée de 2 bâtiments, est relié à l’avenue Cher Sologne par un large parvis en béton désactivé accueillant quelques marches et une rampe PMR pour l’accès au hall d’entrée.

Le 1^{er} bâtiment accueille les bureaux ainsi que les différents services de l’unité. En arrière, une large cour de service permet une desserte intime du projet. Elle accueille 5 places de parking et une aire de lavage. Cette cour dessert également le 2^{ème} bâtiment, technique, accueillant les garages et les locaux techniques.

Ces bâtiments sont construits en simple rez-de-chaussée. Les façades extérieures sont recouvertes d’un bardage en métal déployé de teinte « champagne ». A l’inverse, les façades intérieures (côté cour) sont recouvertes d’un bardage de fibro-ciment teintée gris foncé.

L’entité « unité de casernement » est entièrement close :

- Muret et grille sur rue
- Mur béton sur parcelles voisines
- Portail et portillon avec la zone logement

La zone de logement est desservie depuis la rue du Vieux Noyers. Elle se compose de 11 logements, qui sont répartie en 4 plots :

- Plots 01 : 2T3 et 1T5
- Plots 02 : 1T5 et 1T2
- Plots 03 : 3T4
- Plots 04 : 2T4 et 1T5

Ces logements également desservis depuis la voirie interne comporte des zones de parking écoaménagés ainsi que des terrasses en béton désactivé.

Ils sont construits sur une base de T2, accessible au PMR, en rez-de-chaussée. Seules les chambres complémentaires viennent s’implanter à l’étage pour les T3, T4 et T5.

Les logements sont organisés systématiquement en 2 corps de bâtiment :

- Un volume en étage recouvert par une toiture 2 pans ;
- Un volume bas en toiture terrasse.

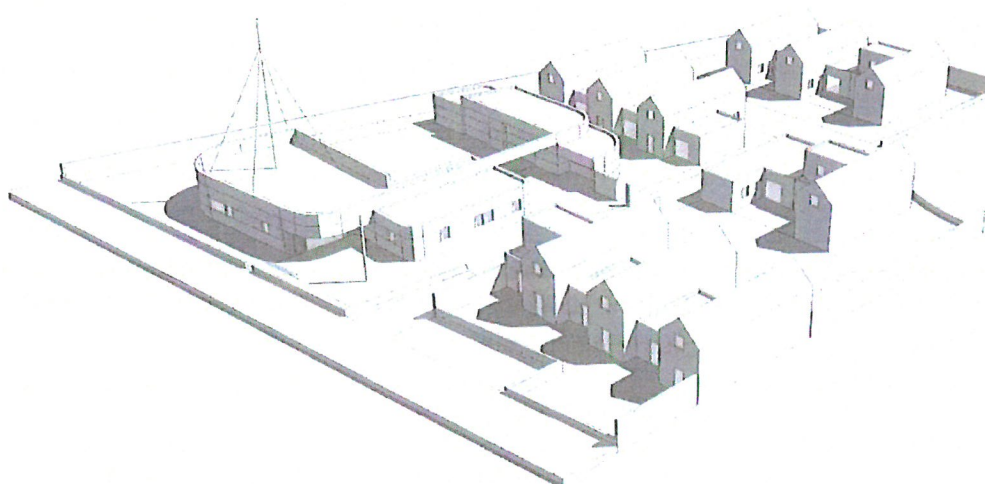
Seule la 4^{ème} chambre du T5 vient s’implanter au-dessus du volume bas et est également recouvert d’une toiture terrasse.

Les façades reprennent l’écriture et les matériaux de l’unité de casernement : volume bas en EQUITONE et chambre d’étage T5 en bardage métal déployé « Champagne ». Le reste des façades est recouvert d’un enduit monocouche de ton clair.

La clôture d’entrée de la zone logement comporte un large portail ainsi qu’un portillon. Elle est de type clôture grillagée rigide.

Sur la rue, un enseigne en drapeau localisant la Gendarmerie est positionné en à l’angle Nord-Ouest de la parcelle. Sur la toiture terrasse du bâtiment de bureau est positionnée le mât de transmission de l’unité de casernement.

Le projet sera raccordé aux réseaux d’eau potable et d’eaux usées au droit du terrain, et disposera d’une cuve de récupération des eaux pluviales.



Perspective du projet de Gendarmerie

1.4. Justification de la modification simplifiée :

La Gendarmerie constitue un équipement d’intérêt public et le projet de construction de nouveaux locaux répondant aux caractères d’intérêts, la procédure de modification simplifiée est justifiée.

En effet, sollicitée par la Gendarmerie de Selles-sur-Cher, la Communauté de communes Val de Cher Controis a pu constater la vétusté et la non-fonctionnalité des locaux sur leur site actuel.

L’Etat, via ses services compétents, a validé le site du projet répondant aux caractéristiques nécessaires à l’implantation d’une Gendarmerie et une étude de faisabilité a été réalisée.

La localisation du projet s’inscrit dans la logique du développement urbain de la Commune de Selles-sur-Cher et a d’ailleurs été inscrite dans les travaux en cours du Plan Local d’Urbanisme intercommunale.

2. Extrait du règlement écrit :

Afin de permettre la réalisation du projet, le règlement écrit (pièce D) est modifié de la façon suivante (modifications apparaissent en rouge) :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D’ACTIVITES (UI)

Les espaces concernés sont affectés à l’activité économique artisanale, industrielle, commercial, de services, **aux équipements et constructions d’intérêt public.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Préambule : *En zone d’activités (UI), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d’Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

En application de l’article R 111-3.1 du code de l’urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à d’être exposées à des nuisances graves (...) ».

Rappel : Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaire liées à la construction et l’occupation du sol prises -d’une part - au titre d’un Plan de Prévention des Risques et d’autre part au titre d’un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.

Les zones affectées par le champ d’application des prescriptions réglementaires du PPRi Inondation sont figurées au plan de zonage par un indice « r ».

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1- Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s’ils ne sont pas exploités dans le cadre d’une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l’environnement – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...) ;
- 2- Les exploitations de carrières ;
- 3- Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l’urbanisme) sur une même unité foncière ;
- 4- Les constructions à usage d’habitation sauf celles visées à l’article U 2. Ci-dessous ;
- 5- Les terrains de camping ou de caravanning,
- 6- Les plans d’eau et étangs.

Rappel Les demandes d’autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :

En zone UI sont admises aux conditions particulières fixées ci-dessous les constructions et installations suivantes :

Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires :

- à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
- à la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
- Et ceci sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou de réduire les champs d'expansion des eaux de crue (ruisseau, rivière...).

Les logements de direction et de gardiennage sous condition d'être accolés ou intégrés au bâtiment principal d'activité (dérogation possible pour les installations ouvertes au public déjà existantes à la date d'approbation du PLU, qui nécessiteraient une unité nouvelle de ce type) ;

Les logements inscrits dans les programmes d'équipements et de constructions d'intérêt public autorisés dans la zone ;

Les aires de stationnement ouvertes au public sous condition de stricts besoins de la zone ;

Les constructions ou réfection / reconstruction après sinistre de constructions ou d'installations préexistantes en bordure des voies classées à grande circulation ne pourront se faire que dans le respect des dispositions des articles UI 6 et UI 11 ci-après.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone d'activités (UI) le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

Rappel : *Entre la règle édictée au PLU et la prescription réglementaire liées à la construction et l'occupation du sol prises -d'une part - au titre d'un Plan de Prévention des Risques et d'autre part au titre d'un arrêté préfectoral de protection de captage, la plus contraignante des deux prévaut.*

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m. Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UI4. 1 : Desserte en eau potable, desserte en électricité :

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet

d’un raccordement aux réseaux publics d’eau potable et d’électricité.

Une disconnection totale de l’eau de process industriel et de l’eau du réseau public doit être installée, en application de l’article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d’électricité.

UI 4. 2 : Dispositifs d’assainissement des eaux usées :

UI 4.2.1 : Eaux usées d’origine domestique

Lorsqu’il existe, le raccordement au réseau d’assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d’habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (lorsque ce raccordement est prévu au schéma d’assainissement communal).

Le rejet d’eaux usées d’activités autorisées dans la zone doit faire l’objet d’une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d’eaux pluviales est strictement interdit en présence d’un réseau de type séparatif.

Tout projet sera soumis au règlement d’assainissement en vigueur.

UI 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles

L’évacuation, l’épuration, le rejet et l’assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D’autre part, s’appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

Ce type de raccordement doit faire l’objet d’une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l’établissement d’une convention fixant les conditions de rejet.

UI 4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement à ce réseau des écoulements d’eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire.

D’un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l’imperméabilisation des sols et d’assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l’écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (cf. Autorisation Loi sur l’eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l’installation autorisée.

ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec :

- un recul de 10 m au moins de l’alignement des voies publiques communales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage).
- en retrait d’au moins 25 m à l’axe de la chaussée des routes départementales.
- en retrait de 75 m à l’axe de la chaussée des routes classées à grande circulation (sauf projet urbain dérogatoire conforme aux dispositions de l’article L 111 1 4 du code de l’urbanisme).

Ces retraits ne s’appliquent pas à l’implantation d’équipements, d’infrastructures ouvertes au public, **d’équipements et de constructions d’intérêt public**, d’ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu’une telle implantation n’entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Les aires de stockages annexées aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposés en façade de la voie publique desservant le terrain d’assiette de la construction, ni visible de cette voie.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées :

- En limite séparative ;
- Ou en respectant une distance au moins égale à 3,50 m par rapport à cette limite.

Et en respectant une distance au moins égale à 10 m par rapport aux espaces limitrophes non-inscrits en secteur UI.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d’extension ou de reconstruction de bâtiments existants, ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d’organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

Nonobstant les dispositions initiales, des adaptations peuvent être admises dans le cas de réalisations d’équipements ou de constructions d’intérêt public.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d’aménagement ou d’extension des bâtiments existants.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l’incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 3,50 m lorsque les bâtiments ne sont pas accolés.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain d’assiette de la construction.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 15 m à l’égout du toit, exceptée pour les logements de direction, gardiennages accolés au bâtiment d’activité principal, qui auront une hauteur maximale de 4 m à l’égout du toit.

La hauteur des bâtiments à usage de service public et toutes constructions directement liées n’est pas limitée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UI 11.1 : Aspect général - niveau d’implantation :

Non réglementé

UI 11.2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents. Les constructions doivent être en mesure de préserver l’identité visuelle des matériaux de construction et formes architecturales traditionnelles de la région. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre de l’utilisation de procédés alternatifs permettant la promotion des énergies renouvelables et le traitement des eaux pluviales.

L’ensemble de la zone étant visible de tous côtés, la notion de façade principale et de façade arrière n’a pas d’intérêt et sera remplacée par la notion de façade vitrine (accès clientèle) et de façade privative (accès service, maintenance et dépôt...).

Dans ce contexte, les façades vitrines sont conçues de façon à préserver une unité visuelle de la construction, tandis que les façades privatives pourront faire l’objet d’une simplicité de traitement et de forme. Les toitures terrasses ou de faible pente devront être cachées par des acrotères qui seront filants sur l’ensemble des façades.

Nota : L’ensemble de ces dispositions peuvent ne pas s’appliquer dans le cas de réfection et reconstruction de construction ou d’installation existante après sinistre.

L’implantation de panneaux solaires optimisera toute solution réduisant le risque d’éblouissement (covisibilité depuis le domaine routier public).

Enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents. Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.

La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs.

UI 11.3 : Clôtures et portails :

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable selon délibération du Conseil Municipal. D’un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu’elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

1. En bordure de voie et emprise publique :

- a) La clôture sera constituée d’un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l’opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d’autorisation de lotir.
- b) La clôture sur voie publique sera doublée d’une haie vive d’essence régionale ou d’une bande paysagère et / ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.

- c) Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l’identification de l’établissement. Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

2. En limite séparative :

La clôture sera constituée d’un grillage d’une hauteur maximum de 2 mètres.

La création d’un mur est possible avec une hauteur inférieure ou égale à 1,50 m, en pierre naturelle typique de la région, ou composé d’un enduit ton pierre de teinte claire et comprenant dans ce cas un appareillage de pierre naturelle de la région.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d’ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

3. Les clôtures nécessaires aux équipements et constructions d’intérêt public autorisés dans la zone ne sont pas règlementées.

UI 11. 4 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l’opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d’application de l’article L 111-1-4 du code de l’urbanisme, aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

- Un seul panneau publicitaire inscrit :
 - o soit sur une façade du bâtiment ;
 - o ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d’une hauteur maximale de 2 m et d’une longueur maximale de 5 m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l’opération ;
 - o ou encore en « sucette » d’une hauteur maximale de 5 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l’opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l’objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l’usage des constructions doit pouvoir être assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l’assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et paysagers devront au minimum couvrir 15% de la superficie du terrain d’assiette de la construction principale. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les installations techniques non accolées au bâtiment principal devront être masquées depuis les voies

publiques, pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l’usager de la voie.

Une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d’emprise en bordure des voies publiques, aux abords du domaine routier départemental.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l’administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s’imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

RAPPEL : Selon l’article L 130.1 du Code de l’Urbanisme, le classement en « Espace Boisé Classé » interdit tout changement ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements

Rappel : en application des articles L.123-1 du code de l’urbanisme– les éléments constitutifs du patrimoine paysager à préserver ou valoriser sont soumis à autorisation préalable à tous travaux de toute nature.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 -COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

3. Annexes :

3.1. Délibération de la Commune de Selles-sur-Cher :



Nombre de conseillers
En exercice : 20
Présents : 16
Procuration : 2
Suffrage exprimé : 18

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

République Française

Département de Loir et Cher

N°2019/D/11/2-1/139

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLU : MISE EN COMPATIBILITÉ DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UI DU PLAN LOCAL D'URBANISME AU PROJET DE L'UNITÉ DE CASERNEMENT DE LA GENDARMERIE

Le 20 novembre 2019 à 18h30, le Conseil Municipal de SELLES-SUR-CHER dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Monsieur Francis MONCHET, Maire.

Date de convocation : le 13 novembre 2019
Secrétaire de séance : Madame Martine LATOUR

Présents : Mesdames Chantal BARANGER, Marie-Laure BERTHIER, Danielle BOYER, Stella COCHETON, Angélique DUBE, Michelle GAUTHIER, Martine LATOUR, Colette LECOMTE, Martine JOYEUX et Chantal ZOFFOLI.
Messieurs Jean Pierre BEAUGENDRE, Bruno BERNARD, Denis LEBAS, Gérard MARGOTTIN, Francis MONCHET, Maire, et Monsieur Vincent SOMMIER.

Absents et ayant donné pouvoir : Madame Isolina MARTEAU. Messieurs Grégoire BERT (pouvoir à M. Bernard), José MACHADO (pouvoir à M. MONCHET), Pascal DEBOUT.

Le Conseil Municipal travaille en collaboration avec la Communauté de Communes Val de Cher Controls à l'installation d'une unité de casernement de gendarmerie comprenant 11 logements de fonction dans la zone d'activité.

La réalisation de ce projet nécessite la mise en compatibilité du règlement de la zone UI du Plan Local d'Urbanisme au projet de casernement.

La communauté de Communes Val de Cher Controls ayant la compétence planification des documents d'urbanisme a décidé lors de la réunion du bureau communautaire du 18 novembre 2019 d'autoriser la prescription et la mise à la disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 2 (délibération n° 18N19-3)

Après avoir entendu l'exposé du Maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- d'approuver le lancement de la procédure de modification simplifiée n° 2 par la Communauté de Communes Val de Cher Controls.
- de donner pouvoir à Monsieur le Maire ou son représentant, à l'effet de passer et signer tous les actes nécessaires à la bonne réalisation des opérations.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an ci-dessus,
Pour copie certifiée conforme et exécutoire,
Publié ce jour, le 20 novembre 2019



Francis MONCHET

REÇU EN PREFECTURE
le 29/11/2019

Appréciation : 11/2-1/139
93_06-341-21410242-20191129-2019_0_10-

3.2. Synthèse des avis reçus des personnes publiques associées :

Structure	Date	Avis
Agence Régionale de Santé	6 décembre 2019	Avis favorable
Région Centre Val de Loire	12 décembre 2019	Pas d’observations
Syndicat du SCOT de Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudois	19 décembre 2019	Pas d’observations
Unité départementale de l’architecture et du patrimoine de Loir et Cher	16 décembre 2019	Avis favorable
Institut national de l’origine et de la qualité	16 décembre 2019	Pas d’observations
Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois	11 décembre 2019	Avis favorable
Chambre du commerce et de l’industrie	2 janvier 2019	Pas d’observations

3.3. Synthèses des observations du registre de mise à disposition au public :

Le registre, mis à disposition au public avec la notice de présentation de la modification simplifiée n°2 du PLU de Selles-sur-Cher et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées **ne contient aucunes observations.**

Le registre a été ouvert les :

- Vendredi 06 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Lundi 09 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Mardi 10 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Mercredi 11 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Jeudi 12 décembre 2019 de 8h30 à 12h00
- Vendredi 13 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Lundi 16 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Mardi 17 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Mercredi 18 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Jeudi 19 décembre 2019 de 8h30 à 12h00
- Vendredi 20 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Lundi 23 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Mardi 24 décembre 2019 de 9h00 à 12h30
- Jeudi 26 décembre 2019 de 8h30 à 12h00
- Vendredi 27 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Lundi 30 décembre 2019 de 9h00 à 17h00
- Mardi 31 décembre 2019 de 9h00 à 12h30
- Jeudi 02 janvier 2020 de 8h30 à 12h00
- Vendredi 03 janvier 2020 de 9h00 à 17h00
- Lundi 06 janvier 2020 de 9h00 à 17h00

Accusé de réception en préfecture
041-200072064-20200114-A14J20-5-AU
Date de télétransmission : 11/02/2020
Date de réception préfecture : 11/02/2020