

document n° 2

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

27 JUIN 2002



DEPARTEMENT DU CHER
COMMUNE DE SAINT-SATUR

**REVISION DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

arrêté le 28 février 2001

approuvé le 22 mars 2002

Modification 13/12/2007

REGLEMENT D'URBANISME

Modification simplifiée -> 24/06/09

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.
atelier.ouhayoun @ wanadoo.fr
4, place de juranville - 18000 bourges - téléphone 02 48 65 02 38 - télécopie 02 48 69 04 91

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 2
---	---------------

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – ZONE UB	page 5
-----------------------------------	---------------

CHAPITRE II – ZONE UD	page 12
------------------------------------	----------------

CHAPITRE III - ZONE UE	page 18
-------------------------------------	----------------

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA	page 23
-----------------------------------	----------------

CHAPITRE III - ZONE NC	page 28
-------------------------------------	----------------

CHAPITRE IV - ZONE ND	page 32
------------------------------------	----------------

ANNEXES

ANNEXE 1

Liste des sites archéologiques repérés au plan de zonage	page 34
---	---------

ANNEXE 2

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	page 35
---	---------

ANNEXE 3

Recommandations architecturales	page 38
---------------------------------------	---------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- * Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-SATUR

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.O.S. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

- * Les règles du P.O.S, se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme).
Toutefois, en application de l'article R111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111,2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article RI 11.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
- Article R 111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement.
- Article R 111.14.2 Protection de l'environnement.
- Article R 111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs,
- Article R 111,21 respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

* Indépendamment des règles du P.O.S., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- * Le territoire couvert par le Plan d'occupation des Sois est divisé en :

- **Zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II ;

UB - zone urbaine de densité moyenne où prédomine un habitat urbain aggloméré, en ordre continu,

UD - zone urbaine à faible densité où prédominent les maisons individuelles,

UE - zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

- **Zones naturelles**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

NA - zone d'urbanisation future,

NC - zone réservée à l'activité agricole.

ND - zone à protéger en raison de l'existence de risques d'inondations ou de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

- * **Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans les zones urbaines ou naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R123.32 du code de l'Urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme.
- * **Les espaces boisés classés** figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130,1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- * Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- * L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.
- * Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date du publication du Plan d'Occupation des Sols,

ARTICLE 5 – RAPPELS

Sont soumis à autorisation :

- * Les installations et travaux divers (articles R442.1 et R 442.2) :
 - Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Aires de stationnement ouvertes au public,
 - Dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garage collectifs de caravanes,
 - Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).
- * Les démolitions (permis de démolir) sur l'ensemble de la commune (article L 430,1),

Sont soumis à déclaration préalable :

- * L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441,4. du Code de l'Urbanisme).
- * Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à 1 de l'article R 422,2 du Code de l'Urbanisme,
- * Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante ;
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 442,2, alinéas m du Code de l'Urbanisme).

Espaces boisés classés

- * Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130,1 du Code de l'Urbanisme).

Accès

* Tout terrain enclave est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Protection du patrimoine archéologique

* Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le Directeur des Antiquités.

* Les sites ayant fait l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage,

Implantation des constructions au long de la RD 955

* Les prescriptions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, relatif à l'implantation des constructions au long des voies à grande circulation, ne s'appliquent pas à la RD 955, qui dans sa traversée de SAINT-SATUR n'est bordée que de zones urbanisées ou de zones naturelles inconstructibles.