

**D.D.E. 18**

SERVICE URBANISME

Arrêté le 09.11.1988

Publié le 22.05.1989

Approuvé le 11.12.1989



**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
**Commune de :**

***Soye.en.Septaine***

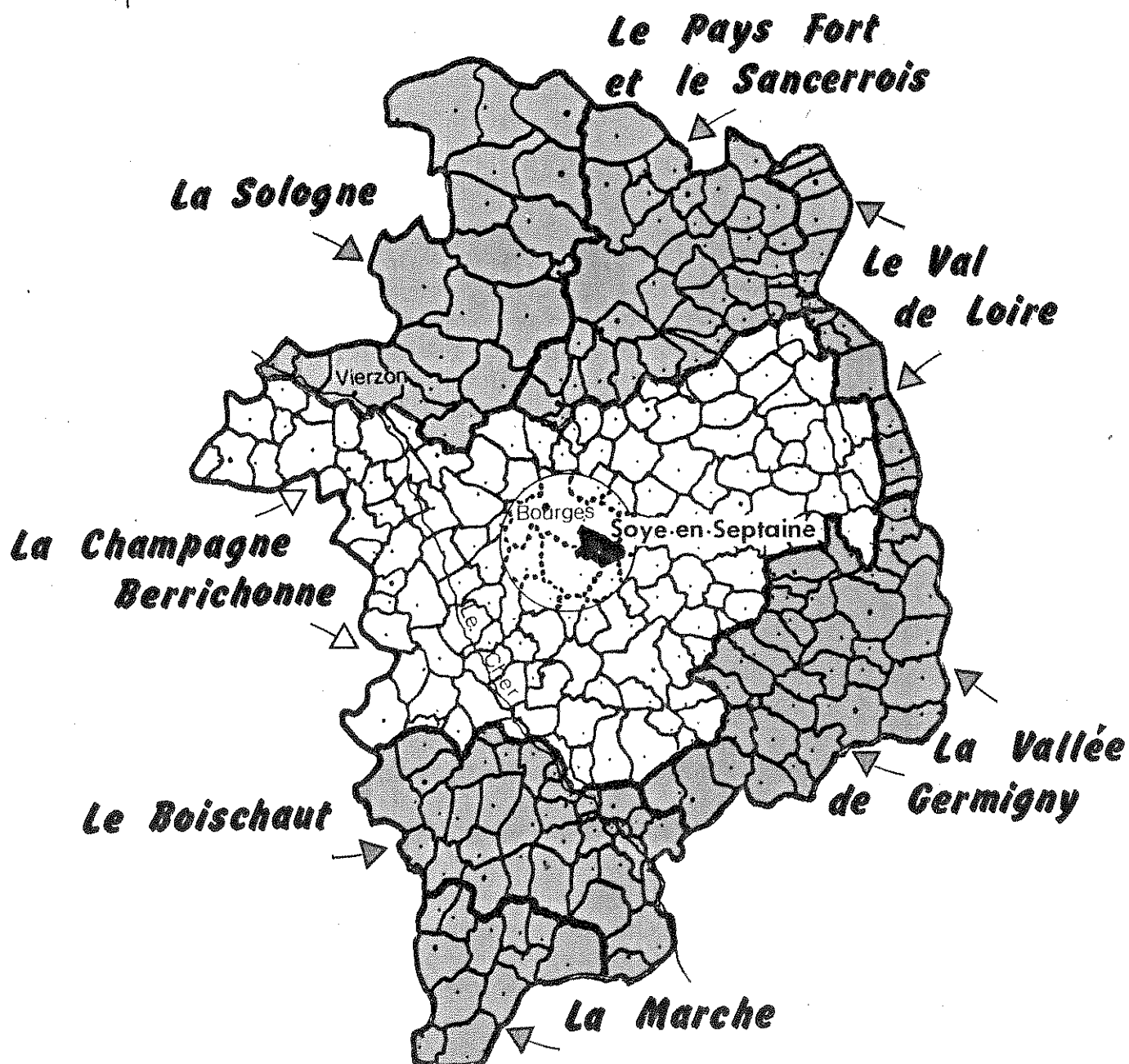
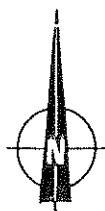
**RAPPORT DE PRESENTATION**

document n°

**1**

# REGIONS NATURELLES

□■□■ DU DEPARTEMENT DU CHER ■□■□



- LA COMMUNE DE SOYE - EN - SEPTAINE -

---

SOYE-en-SEPTAINE, Commune de la Champagne Berrichonne est limitée au Nord par les communes d'OSMOY et de SAVIGNY-en-SEPTAINE, à l'Est par la commune de CROSSES, au Sud par les communes de SAINT-JUST et de PLAIMPIED-GIVAUDINS, à l'Ouest par la commune de BOURGES, Préfecture du département. La commune fait partie du canton de LEVET.

La superficie est de 1857 ha, étendue sur environ 3 km 500 du Nord-Est au Sud-Ouest, et de 6 km 500 du Nord-Ouest au Sud-Est.

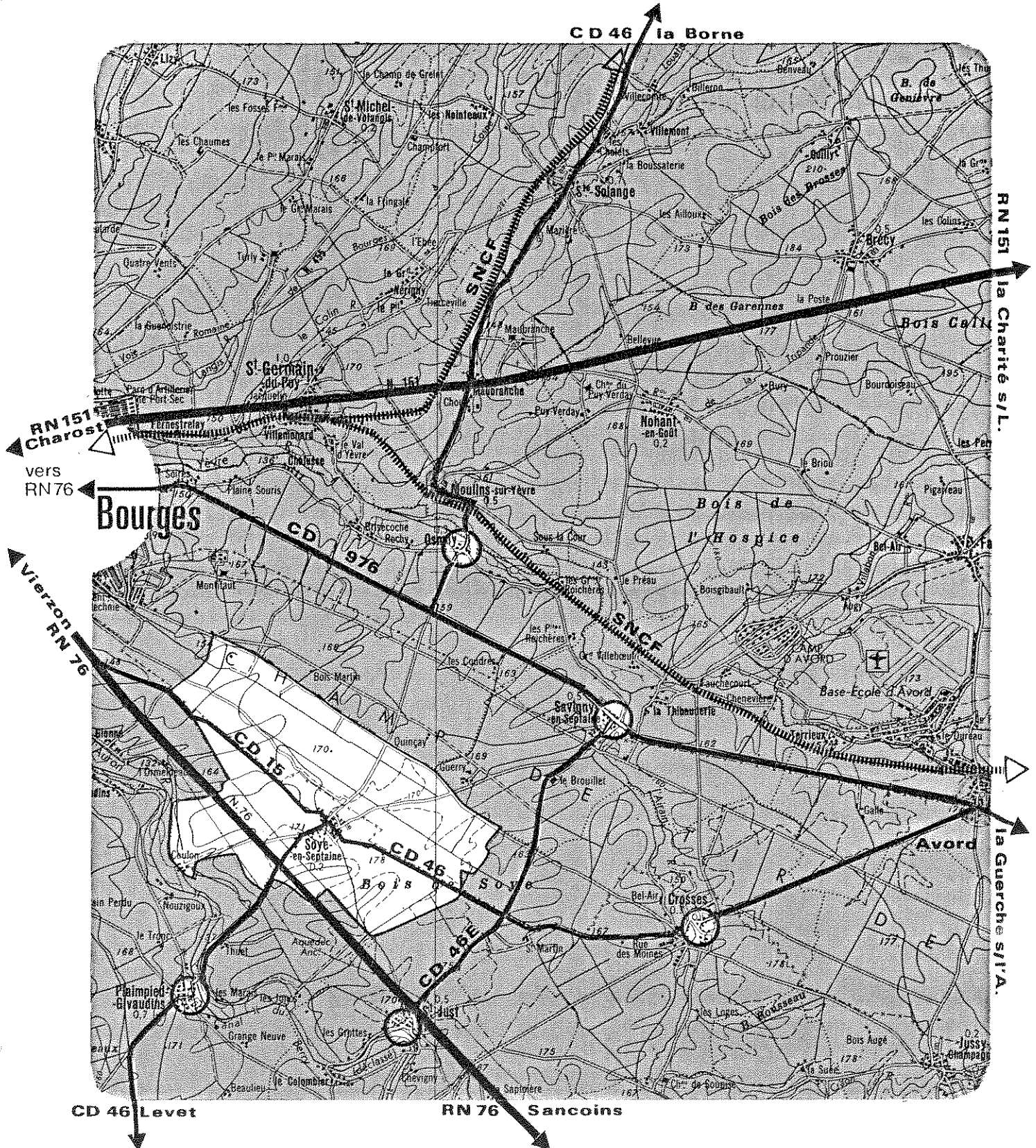
La commune coupée en sa partie Sud-Ouest par la Nationale n° 76 vers MOULINS SUR ALLIER, le Chemin Départemental N° 46 relie CROSSES à LEVET par PLAIMPIED et traverse en partie le Bourg, le chemin départemental N° 15 relie BOURGES à LA GUERCHE sur l'AUBOIS.

\* \*

\*

# SITUATION

COMMUNE DE SOYE-EN-SEPTAINE



ECHELLE 1/100 000<sup>e</sup>

La commune se compose :

- Le Bourg du proprement dit
- Un lotissement linéaire le long du CD 46 vers CROSSES  
"La Seigneurerie" distant de 700 mètres du centre du  
bourg, d'une longueur de 700 mètres environ.

Le Bourg est pratiquement groupé autour de son ancienne  
église (Inventaire des Monuments Historiques du 24 février  
1926)

- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE -

	- P O P U L A T I O N   M U N I C I P A L E -		
	T O T A L	A G G L O M E R E E	E P A R S E
1954	213	186	27
1962	347	214	133
1968	442	206	236
1975	428		
1982	446	265	181

Sa population a augmenté de 109 % environ en 28 ans.

- EVOLUTION AGRICOLE -

	N O M B R E d'exploitations	Surface agricole utile	Terres labourables	Céréales	Surface toujours en herbe
1955	15	682	643	416	
1970	13	704	656	508	
1979	15	964	940	717	21

- EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION -

Logements autorisés de 1975 à 1985

1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
15	0	0	2	4	3	0	1	1	6	1	1

Total : 34 logements

soit environ 3 logements par an

- COMMERCE -

Dans la commune, les commerces suivants existent :

un Café - Epicerie - Essence

un Café - Tabac - Epicerie - Restaurant - Essence

Les artisans installés

un artisan Couvreur

un Scieur de bois

deux Entreprises de Travaux ruraux

## - LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS -

Le plan d'occupation des sols de la commune de SOYE-en-SEPTAINE a été prescrit le 25 juin 1985 par délibération du Conseil Municipal, puis la mise en oeuvre de l'élaboration du plan d'occupation des sols a été fixée par l'arrêté du maire en date du 21 mars 1986.

Les membres associés à l'élaboration du dossier vont pouvoir exposer les problèmes de leur compétence et prendre connaissance des intentions de la municipalité au cours de la présentation du projet de plan d'occupation des sols en mairie au cours de la réunion inter-services qui devrait se tenir prochainement.

Après cette réunion, le dossier pourra être remis en forme s'il y a lieu et présenté au Conseil Municipal afin d'être arrêté.

Il sera ensuite communiqué pour avis aux personnes publiques citées dans l'arrêté du 21 mars 1986, puis après avoir été rendu public par un arrêté du maire, il fera ensuite l'objet d'une enquête publique, avant d'être approuvé par le Conseil Municipal.

## - LE ZONAGE -

Le territoire de la commune de SOYE-en-SEPTAINE est divisé en zone urbaine UD desservie par des équipements (voirie, adduction d'eau) et en zones naturelles (NA - NB - NC - ND) non ou insuffisamment desservies.

### La Zone Urbaine :

La zone UD comprend le bourg de la commune et ses abords immédiats.

Les terrains inclus dans cette zone sont desservis par des équipements (voirie, adduction d'eau potable, électricité et réseau partiel d'eaux pluviales) donc directement constructibles. La densité de construction autorisée (C.O.S.) est de 0,30. Les lotissements sont autorisés.

Les constructions et installations à usage d'activités sont autorisées sous conditions particulières définies au règlement d'urbanisme de façon à ne pas être gênantes pour le voisinage.

### Les Zones Naturelles :

Les Zones NA se divisent :

1 - Zone NA a zone réservée à l'urbanisation future (habitations)

2 - Zone NA b zone réservée à l'activité industrielle ou artisanale

Les zones NA sur l'ensemble de la commune paraissent raisonnables de part leur superficie



#### Les Zones NB :

Les zones NB définies sont des secteurs diffus extérieurs au bourg, zones peu équipées, où la construction peut-être autorisée sur 1500 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 20 mètres de façade. La densité de construction autorisée (C.O.S.) est de 0.20.

#### Les Zones NC :

Les zones NC sont des zones naturelles réservées à l'activité agricole. Les constructions non liées à l'activité agricole sont interdites. Sauvegarder les espaces agricoles pour le potentiel économique qu'ils représentent, mais aussi pour protéger les paysages et dans un souci de bonne gestion des finances communales (un habitat dispersé entraîne toujours des dépenses non négligeables pour la collectivité).

La commission municipale a marqué une volonté de protéger les espaces boisés.

#### La Zone ND :

La zone ND est une zone naturelle inondable, située en bordure de la rivière "l'AURON".

ZONES	SURFACE	CAPACITE THEORIQUE (logements)	POPULATION
UD	47 ha 48	70	210
NA a	4 ha 40	25	75
NA b	2 ha 44	5	15
NB	3 ha 28	8	24
NC	1.791 ha 68	-	-
ND	7 ha 72	-	-

Le rythme actuel de construction de 3 logements par an fait apparaître que les différentes réserves de terrains constructibles garantissent amplement l'avenir de la commune.

- MESURES DE PROTECTION -

A - La protection autour d'un édifice classé

Il existe des servitudes de protection des monuments historiques.

Ancienne Eglise (Inventaire des Monuments Historiques du 24 février 1926)

B - Les sites archéologiques

A la demande de la Direction Régionale des Antiquités Historiques du Centre, les sites connus sur la commune de SOYE-en-SEPTAINE ont été répertoriés (cf. sur plan de zonage et liste).

Conformément aux dispositions de l'article R 111.3.2. du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques.

- EMPLACEMENT RESERVE POUR EQUIPEMENT PUBLIC -

- 1 - Aménagement de voie et Installation d'un Abri-Bus
- 2 - Elargissement partiel d'une voie communale
- 3 - Acquisition foncière de terrains
  - pour la construction de logements locatifs
  - pour l'aménagement d'un terrain de sports avec parking
  - peut-être l'aménagement d'un nouveau centre de village

Le Plan d'Occupation des Sols ne résout pas tous les problèmes. Evite une évolution anarchique et désordonnée, il encadre une extension spontanée. L'équipe municipale est motivée pour diriger la localisation et la réussite de la politique d'aménagement envisager.

Les directives générales du Plan d'Occupation des Sols, sont toujours dépendantes des moyens financiers pouvant être mis en place par la commune.

\* \*

\*