

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

REGLEMENT

document n°

2

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I - ZONE UD	5
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre I - ZONE NA	10
Chapitre II - ZONE NB	17
Chapitre III - ZONE NC	22
Chapitre IV - ZONE ND	26

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- * Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de SOYE-EN-SEPTAINE.

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 R 111.1 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 R 111.3 : Terrains exposés à un risque naturel.
 - Article R 111.3.2 : 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 : Participation aux réalisations d'équipements.
 - 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 du Code de l'urbanisme, 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 sols est divisé en :
 - Zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II ;
UD : zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation.
 - Zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

NA : zone d'urbanisation future comprenant :
 NAa : secteur destiné à l'habitat.
 NAb : secteur destiné aux activités.
NB : zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà.
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, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123-32 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 de publication du plan d'occupation des sols.

ARTICLE 5 - RAPPELS

SONT SOUMIS A AUTORISATION

- * Les installations et travaux divers (articles R 442.1 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, garages 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) dans la zone de protection d'un monument ou d'un site classé ou inscrit (article L 430.1).

SONT SOUMIS A DECLARATION PRELABLE

- * 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 l 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 et :
 - 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 422.2 alinéa m du Code de l'urbanisme).

ESPACES BOISES CLASSES

- * 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).

ACCES

- * Tout terrain enclavé 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 ARCHEOLOGIQUE

- * Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'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 Commissaire de la République, qui consulte le Directeur des Antiquités.
- * Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.