

ATELIER CARRE D'ARCHE

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

23 DEC. 2005



SAINTE - SOLANGE

REGLEMENT D'URBANISME

Arrêté le
Approuvé le

Jr
document n° 3



Septembre 2004

SOMMAIRE

TITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
	Zone U	6
TITRE III	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
	Zone AU	13
TITRE IV	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
	Zone A	19
TITRE V	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
	Zone N	23

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- * Le présent règlement s'applique à la commune de Sainte-Solange 18.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU P.L.U ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

Les règles du P.L.U se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles RI 11.1 à RI 11.26 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article RI 11.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Articles R111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R111.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
- Article R111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement
- Article R111.14 Participation aux réalisations d'équipements
- Article R111.14.2 Protection de l'environnement
- Article R111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
- Article R1 11.21 Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

* Indépendamment des règles du P.L.U, les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L126.1 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 L421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

* Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

U : zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation comprenant deux secteurs Ua et Ub.

Ua : correspond à la partie ancienne du bourg dominée par un monument historique.

Ub : délimite les extensions périphériques du bourg.

Un sous-secteur Ub1 tolère d'une manière provisoire le stationnement de caravanes.

- Zones à urbaniser : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

AU : zone d'urbanisation future qui comprend deux secteurs Aua et Aub.

AUa : zone d'urbanisation future à usage d'habitation.

Un sous-secteur AUa1 correspond à une zone d'urbanisation future à usage d'habitation réglementée.

AUb : zone d'urbanisation future à usage d'activités industrielles ou artisanales.

- Zones agricoles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV

A : zone réservée à l'activité agricole

- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V

N : zone à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels et des paysages. Cette zone comprend trois secteurs Na, Nb et Nc.

Na : zone de mise en valeur des paysages naturels

Nb : zone faiblement construite, ou de nouvelles constructions peuvent être admises à des conditions limitatives.

Un sous-secteur Nb1 est réservé pour les constructions très peu denses.

Nc : zone ponctuelles, correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur.

* 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 R123.32 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L12.9 du code de l'urbanisme.

* Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURES

* Conformément aux dispositions de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U 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 ses 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 local d'urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 5 – RAPPELS

SONT SOUMIS A AUTORISATION

*Les installations et travaux divers (article R442.1 et R442.2) :

- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules de plus de dix unités, garages collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 m).

*Les démolitions dans le périmètre de protection de l'église classée monument historique, en application de l'article L 403.1c du code de l'urbanisme.

SONT SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE

* L'édification des clôtures (article L441.1 à L441.3 du code de l'urbanisme).

* Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à l de l'article R422.2 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 R422.2 alinéa m du code de l'urbanisme).

* Pour les constructions d'habitation (à usage uni familial), en l'absence du réseau public notamment en zone agricole, une déclaration doit être faite auprès du préfet (articles R 1321-6 et R 1321-14 du code de la santé publique, articles 5-1 et 10 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

En l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il devient obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable, dans le respect des limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine (fixées par le décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

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 L130.1)

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, 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 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 sont délivrés après accord du Service Régional de l'Archéologie.

* Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

* Toute découverte fortuite devra être déclarée, conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques.
Cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.