



D.D.E. 18

SERVICE URBANISME

Approuvé le : 29-03-1979

Modifié le : 26-12-1986

Modifié le : 19-02-1999

Mis à jour le 7 AVR. 2000

le Maire



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Commune de :

MENETREOL~SOUS~
SANCERRE

REGLEMENT

document n°

2

SOMMAIRE

	Page
<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
 <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
ZONE UB	7
ZONE UD	15
 <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	
ZONE NB	21
ZONE NC	27
ZONE ND	31

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- * Le règlement s'applique à l'ensemble de la commune de MENETREOL-SOUS-SANCERRE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU POS ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

- * Les règles du POS 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 311.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :
 - Article R 111.2 : Atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - 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 111.14.2 : 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 POS, 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 de 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 :
UB : zone délimitant le centre de l'agglomération, comprenant un secteur inondable UB1.

UD : zone périphérique urbaine à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.

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

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'inondation ou de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages avec les secteurs :

ND1, ND3 et ND4, de risque d'inondation de la Loire,

NDa, de protection du site.

- * 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 des 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.

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 POS 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 et aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Aires de stationnement ouvertes aux publics, 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 PREALABLE

- * L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme).
- * Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas 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 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).

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 sont délivrés après avis du préfet qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DU PROJET DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES D'INONDATION DE LA LOIRE

Le présent règlement prend en compte les prescriptions contre les risques d'inondation de la Loire fixées dans le projet de protection, approuvé par un arrêté préfectoral du 29 octobre 1996 et qualifié de projet d'intérêt général par un arrêté préfectoral du 26 décembre 1996 prorogé le 23 décembre 1999.

Le projet de protection détermine des niveaux d'aléas, faible, moyen, fort et très fort qui délimitent, dans les zones du POS concernées, des secteurs affectés respectivement des indices 1, 2, 3 et 4 qui renvoient aux prescriptions correspondantes du projet de protection.