

Plan d'Occupation des Sols

SERVICE AFFAIRES JURIDIQUES
CONTRÔLE
DE
LEGALITE

Commune de

REÇU LE
27. AVR. 1995
SOUS-PREFECTURE
DE BORDEAUX

St MORILLON

REGLEMENT D'URBANISME

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA GIRONDE

P.O.S. prescrit par délibération du C.M. du 21/10/1989
Projet de P.O.S. arrêté par délibération du C.M. du 24/02/1993
Projet de P.O.S. modifié par délibération du C. M. du 29/03/1994

P.O.S. publié par arrêté du Maire du 14/04/1994

P.O.S. APPROUVE PAR DELIBERATION DU C.M. DU : 19.04.95 .

3

SERVICE DE L'URBANISME ATELIER URBAIN



C O M M U N E D E S A I N T M O R I L L O N

P L A N D ' O C C U P A T I O N

D E S S O L S

R E G L E M E N T 2

PROJET DE POS ARRETE - Délibération du Conseil Municipal du :

Maitrise d'oeuvre : - Agence Place , 17 rue Scaliger - 33 000 Bordeaux - tél 56 98 31 89

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 6
	CHAPITRE I : ZONE UA	p 7
	CHAPITRE II : ZONE UB	p 10
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 13
	CHAPITRE I: ZONE NA	p 14
	CHAPITRE II: ZONE NB	p 17
	CHAPITRE III: ZONE NC	p 20
	CHAPITRE IV: ZONE ND	p 23
ANNEXES		p27



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT MORILLON, département de la Gironde.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune:

1) Les articles L 111-10, L 421-5, R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

2) Les servitudes publiques, annexées au présent P.O.S.

ARTICLE III- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.Généralités

.Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (POS) est divisé en zones nommées par un groupe de deux lettres majuscules, dont la première est un U pour les zones urbaines et un N pour les zones naturelles.

.Chacune de ces zones, délimitée par un trait discontinu sur le document graphique (pièce n°2 du POS), peut comporter un ou plusieurs secteurs, assortis de règles particulières et désignés au plan par le nom de la zone suivi d'une lettre minuscule.

.Le document graphique fait en outre apparaître:

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-6 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, dont l'objet est désigné dans le document n°4 du POS et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L 123-9 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme,

.Le règlement de chaque zone fait l'objet d'un chapitre différent comportant 15 articles qui peuvent le cas échéant (lorsque la zone comporte un secteur), édicter des règles particulières relatives à ce secteur.

2.Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II,comprennent:

- .La zone UA à laquelle sont applicables les dispositions du chapitre 1,
- .La zone UB à laquelle sont applicables les dispositions du chapitre 2.

Ce sont des zones à caractère d'habitat, d'activités ou de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement de nouvelles constructions.

3.Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III comprennent:

- .La zone NA à réserver pour une urbanisation future, à laquelle sont applicables les dispositions du chapitre 3,
- .La zone NB à réserver à l'activité agricole, à laquelle sont applicables les dispositions du chapitre 4. Elle comprend un secteur NBa.
- .La zone NC à réserver à l'activité agricole, à laquelle sont applicables les dispositions du chapitre 5. Elle comprend un secteur NCa.
- .La zone ND à protéger en raison de la qualité de ses sites, à laquelle sont applicables les dispositions du chapitre 6. Elle comprend un secteur NDa.

ARTICLE IV- ADAPTATIONS MINEURES

. Les règles et servitudes définies par le POS ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

.Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent faire l'objet de dérogation, à l'application des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone.

.Lorsqu'un immeuble bâti existant ou à reconstruire à l'identique après sinistre, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone: Il s'agit d'une zone à caractère dense d'habitat ancien, de services, où les bâtiments sont édifiés en ordre continu ou semi continu. Le règlement de la zone UA préserve ce caractère.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel:

- 1-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2-Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3-Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

_ 1-Sont admises notamment:

- Les constructions liées au caractère général de la zone telles que habitations, commerces, services, etc...

_ 2-Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous conditions:

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve:
 - .qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
 - .que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que :

- 1- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2- Les constructions à usage d'entrepôt
- 3- Les terrains de camping ou de caravanage.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 5- Les installations et travaux divers.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour

2- Assainissement

a) Eaux usées

.En l'absence de réseau collectif, les eaux et matières usées des constructions et installations nouvelles, doivent, être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et évacuées, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

.Les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à être visitables à partir du domaine public et à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

.L'évacuation dans les cours d'eau et fossés des eaux et matières usées même traitées est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimale d'unité foncière. Cependant, conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions de l'annexe sanitaire, il pourra être exigé une superficie suffisante pour la mise en oeuvre des dispositifs de traitement des eaux usées prévus à l'article UA4.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

.Les constructions ou installations, si elles ne sont édifiées à l'alignement des emprises publiques existantes, à modifiées ou à créer, doivent être édifiées:

.soit au même alignement que les constructions de même destination s'il en existent déjà sur l'unité foncière,

.soit, à défaut, avec un recul au plus égal à celui observé par l'une des constructions établie sur fonds voisin latéral le plus proche

.Au droit des ruisseaux et cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30 mètres. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de cette construction.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

.Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une limite séparative latérale au moins. Les parties de constructions, qui ne seraient pas édifiées sur une limite séparative, seront implantées à 3m au moins de celle-ci.

.Les extensions de constructions pourront s'implanter à la distance de la limite séparative à laquelle est implantée la construction existante sans que cette distance puisse être inférieure à 1,90m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

.La hauteur des constructions est limitée à 6,80m à l'égoût des toitures ou à l'acrotère, et à 8,60m au faitage.

.Dans le cas de réfections ou de reconstructions d'un bâtiment existant, ces hauteurs pourront être dépassées sans pouvoir excéder celle des constructions existantes ou préexistantes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

.L'aspect extérieur des constructions et installations nouvelles ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Notamment la couverture sera réalisée en tuiles et les enduits devront présenter un aspect traditionnel.

.Dans le cas de réhabilitations ou d'extensions de constructions existantes anciennes, la couverture doit être réalisée avec des matériaux de couleur et de qualité identiques à ceux des bâtiments existants et les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

.Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol: la surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée est celle qui résulte de l'application des articles UA3 à UA13.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone: Il s'agit des zones préférentielles d'extension de l'habitat, du bourg et des hameaux, généralement sous forme peu dense.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel:

- 1-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2-Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

_ 1-Sont admises notamment:

- Les constructions liées au caractère général de la zone telles que habitations, commerces, services, etc...
- Les lotissements

_ 2-Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous conditions:

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve:
 - .qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
 - .que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont techniquement indispensables à la réalisation des ouvrages autorisés.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que:

- 1- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2- Le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes.
- 3- Les terrains de camping ou de caravanage.
- 4- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs.
- 5- L'ouverture de carrières.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour.

2- Assainissement

a) Eaux usées

.En l'absence de réseau collectif, les eaux et matières usées des constructions et installations nouvelles, doivent, être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et évacuées, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

.Les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à être visitables directement à partir du domaine public et à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

.L'évacuation dans les cours d'eau et fossés des eaux et matières usées même traitées est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible une unité foncière doit avoir une superficie au moins égale à 1500m². Cette superficie minimale s'applique sans préjudice des prescriptions de l'article UB4.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

.Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au minimum à 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

.Au droit des ruisseaux et cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30 mètres.

.Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de cette construction.

ARTICLE UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

.Toute construction qui ne serait pas implantée sur une limite séparative doit être implantée à 3 mètres au moins de celle-ci.

.Les annexes aux constructions principales devront s'implanter sur une limite séparative au moins.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

.La hauteur des constructions est limitée à 6,80m à l'égoût des toitures ou à l'acrotère, et à 8,60m au faîtage.

.Toutefois, lorsque des impératifs techniques le nécessitent, une hauteur supérieure peut être admise pour les bâtiments et ouvrages non habitables nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

.L'aspect extérieur des constructions et installations nouvelles ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Notamment la couverture sera réalisée en tuiles et les enduits devront présenter un aspect traditionnel.

.Dans le cas de réhabilitations ou d'extensions de constructions existantes anciennes, la couverture doit être réalisée avec des matériaux de couleur et de qualité identiques à ceux des bâtiments existants et les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

.L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

.Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.

.Les dépôts ou décharges autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse à feuilles persistantes.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

.Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

.Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions de bâtiments publics à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Caractère de la zone: Cette zone comprend l'ensemble des terrains à réserver pour une urbanisation future: sa mise en oeuvre pourra s'effectuer par anticipation, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

- 1-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2-Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3-Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

_ 1-Ne sont admises que:

- 1- L'entretien et l'amélioration des constructions existantes,
- 2- Les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public,
- 3- Les constructions à usage d'équipement collectif.

_ 2-Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- 1-l'extension des constructions existantes, sous réserve que cette extension ne conduise pas à une surface hors oeuvre nette totale supérieure à 250 m2 par unité foncière,
 - 2-les lotissements à vocation de logement, de services ou d'activités de 5 lots au moins,
 - 3-les opérations de construction à vocation de logement, de services ou d'activités de 5 logements ou de 500m2 de surface hors oeuvre nette minimale,
- à condition que ces opérations n'entraînent pour la commune aucune charge financière et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'ensemble de la zone.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdites:

- 1- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article NA1 et notamment les ouvertures de carrières, la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, les dépôts de véhicules.
- 2- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NA1, qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

.Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

.Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a) Eaux usées

.Les constructions et installations autorisées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

.Toutefois en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées, doivent, être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et évacuées, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires)

.L'évacuation dans les cours d'eau et fossés des eaux et matières usées même traitées est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3- Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...), réalisées dans le cadre d'opération d'au moins 5 lots, 5 logements, ou d'au moins 500m² seront réalisés en souterrain.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible une unité foncière doit avoir une superficie au moins égale à 1500m². Cette superficie minimale s'applique sans préjudice des prescriptions de l'article NA4.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

.Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au minimum à
-6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
-à 30 mètres des berges des ruisseaux et cours d'eau.

.Les extensions de constructions et installations devront être édifiées avec un recul au moins égal à celui observé par les constructions et installations existantes.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.Les constructions, qui ne seraient pas édifiées sur une limite séparative, seront implantées à 3m au moins de celle-ci.

2.Toutefois dans le cas de constructions existantes implantées différemment, leurs extensions pourront être implantées à la distance de la limite séparative à laquelle est implantée la construction existante sans que cette distance puisse être inférieure à 1,90m.

3. Les annexes séparées de la construction principale doivent être implantées sur une limite séparative au moins.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les extensions des constructions et bâtiments existants autorisées en application de l'article NA 1 _ 2 seront réalisées de telle manière qu'elles soient situées à moins de 10m des constructions existantes.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est limitée à 6,80m à l'égoût des toitures ou à l'acrotère, et à 8,60m au faîtage.
2. La hauteur des annexes aux constructions principales est limitée à 3,10 mètres à l'égoût des toitures ou à l'acrotère et à 4,70 mètres au faîtage.
3. Dans le cas d'extensions ou de reconstructions de bâtiments existants, ces hauteurs pourront être dépassées sans pouvoir excéder celles des bâtiments existants ou préexistants.
4. Lorsque des impératifs techniques le nécessite, une hauteur supérieure peut également être admise pour les bâtiments et ouvrages non habitables nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

.L'aspect extérieur des constructions et installations nouvelles ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
.Dans le cas de réhabilitations ou d'extensions de constructions existantes anciennes, la couverture et les façades doivent être réalisées avec des matériaux de couleur et de qualité identiques à ceux des bâtiments existants.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

.L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
.Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.
.Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

.Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.
.Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions de bâtiments publics à usage d'équipement collectif.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant



CHAPITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Caractère de la zone: Il s'agit de zones naturelles peu équipées où une urbanisation légère peut être admise. Elle comprend un secteur NBa plus dense, destiné en particulier à réserver des possibilités d'extension de bâtiments à usage d'activités.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel:

- 1-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2-Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

_ 1-Ne sont admises que:

- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de surface hors oeuvre nette par unité foncière,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation des réseaux publics,
- Dans le secteur NBa les constructions à usage d'activité, de service.

_ 2-Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve:
 - .qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
 - .que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdites:

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article NB1 et notamment les lotissements, les terrains de camping et de caravanage, les constructions à usage agricole, les ouvertures de carrières,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NB1, qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

.Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

.Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a) Eaux usées

.En l'absence de réseau collectif, les eaux et matières usées des constructions et installations nouvelles, doivent, être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et évacuées, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

.Les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à être visitables directement à partir du domaine public et à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

.L'évacuation dans les cours d'eau et fossés des eaux et matières usées même traitées est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2.000 m². Cette superficie minimale s'applique sans préjudice des prescriptions de l'article NB4.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

.Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au minimum à 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et à 30 mètres des berges, des ruisseaux et cours d'eau.

.Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de cette construction.

ARTICLE NB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions, qui ne seraient pas édifiées sur une limite séparative, seront implantées à 3m au moins de celle-ci.

2. Toutefois dans le cas de constructions existantes implantées différemment, leurs extensions pourront être implantées à la distance de la limite séparative à laquelle est implantée la construction existante sans que cette distance puisse être inférieure à 1,90m.

3. Les annexes séparées de la construction principale doivent être implantées sur une limite séparative au moins.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est limitée à 6,80m à l'égoût des toitures ou à l'acrotère, et à 8,60m au faîtage.

2. La hauteur des annexes aux constructions principales est limitée à 3,10 mètres à l'égoût des toitures ou à l'acrotère et à 4,70 mètres au faîtage

3. Dans le cas d'extensions ou de reconstructions de bâtiments existants, ces hauteurs pourront être dépassées sans pouvoir excéder celles des bâtiments existants ou préexistants.

4. Lorsque des impératifs techniques le nécessitent, une hauteur supérieure peut également être admise pour les bâtiments et ouvrages non habitables nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

.L'aspect extérieur des constructions et installations nouvelles ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

.Dans le cas de réhabilitations ou d'extensions de constructions existantes anciennes, la couverture doit être réalisée avec des matériaux de couleur et de qualité identiques à ceux des bâtiments existants.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

.L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

.Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

.Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10. Dans le secteur NBa il est porté à 0,30.
Il n'est pas fixé de COS pour les ouvrages nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant



CHAPITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone: Cette zone comprend l'ensemble des terrains à vocation agricole qu'il convient de préserver de l'urbanisation. Il comprend un secteur NCa à l'intérieur duquel il sera nécessaire, avant tous travaux, de consulter la Direction des Antiquités Préhistoriques.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2-Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 4-Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 5-Dans le secteur NCa les autorisations ou déclarations auxquelles sont soumises les constructions ou installations, feront l'objet d'une consultation de la Direction des Antiquités Préhistoriques d'Aquitaine.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

_ 1-Ne sont admises que:

- 1-l'entretien et l'amélioration des constructions existantes,
- 2-les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles et de leur personnel,
- 3-les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur agricole de la zone.
- 4-Les ouvrages nécessaires à l'exploitation des réseaux publics,
- 5-les aires naturelles de camping et la création de gîtes ruraux.

_ 2-Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- 1-les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- 2-l'extension des constructions existantes à usage non agricole, sous réserve que cette extension ne conduise pas à une surface hors oeuvre nette totale supérieure à 250 m² par unité foncière,

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article NC1 et notamment les lotissements, les constructions, les installations et travaux divers, les ouvertures de carrières,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NC1, qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il existe, et être équipée d'un dispositif anti-retour. A défaut l'alimentation en eau pourra être faite par captage ou forage, conformément à la réglementation en vigueur

2- Assainissement

a) Eaux usées

.En l'absence de réseau collectif, les eaux et matières usées des constructions et installations nouvelles, doivent, être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et évacuées, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à être visitables directement à partir du domaine public et à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

.L'évacuation dans les cours d'eau et fossés des eaux et matières usées même traitées est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimale d'unité foncière. Cependant, conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions de l'annexe sanitaire, il pourra être exigé une superficie suffisante pour la mise en oeuvre des dispositifs de traitement des eaux usées prévus à l'article NC4.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

.Les constructions et installations observeront un recul de 20m par rapport aux routes départementales.

.Les constructions et installations observeront un recul de 30m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

.Toutefois les extensions de constructions et installations qui sont implantées à une distance inférieure, pourront être édifiées avec le même recul que les constructions et installations existantes.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle qui ne serait pas implantée sur une limite séparative doit être implantée à 3 mètres au moins de celle-ci.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

.La hauteur des constructions est limitée à 6,80m à l'égoût des toitures ou à l'acrotère, et à 8,60m au faitage.

.Toutefois, ces hauteurs pourront être augmentées dans le cas:

-d'extensions contiguës à une construction existante sur une même unité foncière, sans pouvoir dépasser les hauteurs de cette construction,

-de constructions techniques agricoles pour lesquelles un dépassement de ces hauteurs est rendu nécessaire par des raisons techniques.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

.L'aspect extérieur des constructions ou installations nouvelles ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

.Dans le cas de réhabilitations ou d'extensions de constructions existantes anciennes, la couverture doit être réalisée avec des matériaux de couleur et de qualité identiques à ceux des bâtiments existants et les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

.L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

.Les constructions susceptibles par leur volumétrie ou les matériaux utilisés, de porter atteinte à la qualité des lieux et aux paysages, devront être dissimulées par des plantations.

.Les dépôts ou décharges autorisés seront masqués par des haies vives à feuilles persistantes

.Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions autorisées.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant



CHAPITRE 6: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone: Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et de l'existence de risques naturels (zones humides). Il comprend un secteur **NDa** à l'intérieur duquel il sera nécessaire, avant tous travaux, de consulter la Direction des Antiquités Préhistoriques.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1-L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2-Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 4-Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 5-Dans le secteur **NDa** les autorisations ou déclarations auxquelles sont soumises les constructions ou installations, feront l'objet d'une consultation de la Direction des Antiquités Préhistoriques d'Aquitaine.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-Ne sont admises que:

- l'entretien et l'amélioration des constructions existantes.
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation des réseaux publics,

2-Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension ne conduise pas à une surface hors oeuvre nette totale supérieure à 250 m² par unité foncière.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article ND1 et notamment les lotissements, les terrains de camping et de caravanage, les installations et travaux divers, les ouvertures de carrières.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article ND1, qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il existe, et être équipée d'un dispositif anti-retour. A défaut l'alimentation en eau pourra être faite par captage ou forage, conformément à la réglementation en vigueur

2- Assainissement

.En l'absence de réseau collectif, les eaux et matières usées des constructions et installations nouvelles, doivent, être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et évacuées, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

.L'évacuation dans les cours d'eau et fossés des eaux et matières usées même traitées est interdite.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimale d'unité foncière. Cependant, conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions de l'annexe sanitaire, il pourra être exigé une superficie suffisante pour la mise en oeuvre des dispositifs de traitement des eaux usées prévus.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

Les constructions et installations observeront un recul de 20m par rapport aux routes départementales et de 30 mètres par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau.

Toutefois les extensions de constructions et installations qui sont implantées à une distance inférieure, pourront être édifiées avec le même recul que les constructions et installations existantes.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction qui ne serait pas implantée sur une limite séparative doit être implantée à 3 mètres au moins de celle-ci.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'extension des constructions et bâtiments existants sera réalisée de telle manière qu'elle soit située à moins de 20m de constructions existantes.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

.La hauteur des constructions est limitée à 4,20m à l'égoût des toitures ou à l'acrotère, et à 6,00m au faîtage.

.Toutefois, ces hauteurs pourront être augmentées dans le cas d'extensions contiguës à une construction existante, sans pouvoir dépasser les hauteurs de cette construction.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

.L'aspect extérieur des extensions de constructions ou installations ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Notamment la couverture sera réalisée en tuiles et les enduits devront présenter un aspect traditionnel.

.Dans le cas de réhabilitations ou d'extensions de constructions existantes anciennes, la couverture doit être réalisée avec des matériaux de couleur et de qualité identiques à ceux des bâtiments existants et les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

.L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

.Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions autorisées.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant



ANNEXE

Est regroupée dans cette annexe à titre d'information, la plupart des textes cités dans le règlement et notamment ceux qui, extraits du Code de l'Urbanisme, portent sur la définition de termes utilisés dans de règlement (COS, espaces boisés classés, emplacements réservés...).

Ces textes peuvent avoir été modifiés par le législateur.

Le pétitionnaire pourra se renseigner auprès de la Mairie ou de la direction départementale de l'équipement pour connaître les éventuelles modifications intervenues depuis la date d'approbation du présent P.O.S.

I - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol (article 14 du règlement) et son mode de calcul sont définis par les textes suivants extraits du Code de l'Urbanisme:

Extraits du Code de l'Urbanisme:

ARTICLE R 123-22

1°) Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2°) Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction."

Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (II, 3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations (1).

3°) Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112.2.

4°) Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°,e).

5°) Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123-1 et L.332.1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

ARTICLE R 112.2

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction:

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures- terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés aux logements des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

(1) Confer article 4 du titre I du présent document: dérogations mineures.

II - ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (article 13 du règlement et documents graphiques) sont définies par les textes suivants.

Extraits du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE L 130-1

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application au présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants:

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat:

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables,

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARTICLE R 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où se plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise:

- 1) Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- 2) Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I de la première partie du code forestier,
- 3) Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier,
- 4) Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5° alinéa).

ARTICLE R 130-2

La demande d'autorisation, établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministère chargé de l'urbanisme est, ainsi que le dossier qui l'accompagne, présentée en quatre exemplaires par le propriétaire du terrain ou par une personne morale ayant qualité pour bénéficier soit de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique, soit des servitudes prévues à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Cette demande peut concerner un abattage, une coupe ou plusieurs coupes échelonnées, le cas échéant, sur plusieurs années. Elle doit préciser la situation, la nature et la quotité de chaque coupe ou abattage, ainsi que l'année de son exécution et les éventuels travaux de plantations que le propriétaire s'engage à exécuter.

Tous les exemplaires de la demande et du dossier sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune où sont envisagés les coupes ou abattages, ou déposés contre décharge à la mairie.

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions prévues à l'article L.421-2-3.

Au cas où la demande est présentée par les personnes morales mentionnées au 1er alinéa, l'autorité compétente pour statuer adresse au propriétaire une copie de cette demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

III - DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.

Les emplacements réservés portés sur les documents graphiques du P.O.S. sont définis par les textes ci-après du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE L.123.9

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L.212-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

ARTICLE R 123-18 (extraits)

.....
II. Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu:

.....
3° les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

ARTICLE R 123-24 (extraits)

Les annexes (N. du R.: annexes au présent POS) comprennent:

1- La liste des emplacements réservés mentionnés à l'article R 123-18 (II 3°), leur destination, leur superficie et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires;

.....

ARTICLE R.123.32

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

La Mairie transmet la demande dans les huit jours qui suivent son dépôt à la collectivité ou au secteur public bénéficiaire de la réserve.

la publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchuées de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9 est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

ARTICLE R 123.32.1

Nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé se substituent aux alignements résultants des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire.

IV - DU DROIT DE PASSAGE

Extrait du Code Civil

ARTICLE 682 (loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967).

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Extrait du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE R.442.2

"Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442.1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois:

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1"
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

Extrait du Code de l'Urbanisme

ARTICLE L.441.1

Les dispositions du présent chapitre (N.D.R.: "autorisations de clôtures") sont applicables:

- a) Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé,
- b) Dans les périmètres sensibles institués en application de l'article L.-143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ou dans les zones délimitées en application des articles L.142-3 et L.142-11 dans leur rédaction issue de ladite loi,
- c) Dans les zones d'environnement protégé instituées en application de l'article L.143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983,
- d) Dans les communes figurant sur la liste dressée à cet effet par décision de l'autorité administrative.

ARTICLE L.441.2

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L.441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422.2

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

ARTICLE L.441.3

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

VII- PERMIS DE DEMOLIR

Extrait du Code de l'Urbanisme

ARTICLE L.430.1

Les dispositions du présent titre s'appliquent:

- a) Dans les communes visées à l'article 10 (7°) de la loi n° 48.1360 du 1er septembre 1948, modifiée par l'article 4 de l'ordonnance n° 58.1343 du 27 septembre 1958,
- b) Dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L.313-1 à L.313.15.
- c) Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- d) Dans les zones déterminées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application du 7° de l'article L.122.1,
- e) Dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L.142.3 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dans les zones délimitées en application de l'article L.142.11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L.143.1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.
- f) Aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
- g) Dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la séparation de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Toutefois, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois.

ARTICLE L.430.2

Dans les cas mentionnés à l'article L.430-1, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

ARTICLE L 430-4

Le permis de démolir est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat:

- a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421-2-1 à L 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables,
- b) Dans les autres commune, au nom de l'Etat.

L'absence de notification de la décision de l'administration dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la demande équivaut à l'octroi du permis de démolir.