

BRAX

Le POS

Plan d'Occupation des Sols

2^{ème} modification approuvée par DCM le 11.02.2008

3^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 11.02.2008

Règlement

Par délibération du Conseil Municipal :
POS révisé le 20 avril 2000
1^{ère} modification le 06 décembre 2004
1^{ère} révision simplifiée le 6 décembre 2004
2^{ème} révision simplifiée le 18 décembre 2006
3^{ème} révision simplifiée le 11 février 2008
2^{ème} modification le 11 février 2008

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Caractère de la zone

La zone NB, située en limite de LEGUEVIN, lieux-dits Maudinat et Coustâlasses, est une zone d'habitat diffus non desservie par le réseau collectif d'assainissement et qu'il n'est pas prévu de raccorder.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

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

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - de service et de bureau,
 - de commerce et artisanat,
 - d'équipement collectif,sous réserve des dispositions du paragraphe 3.
- 2 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public.
- 3 - Les installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.
- 4 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et liées aux constructions autorisées.
- 5 - Les caravanes isolées.
- 6 - Les piscines privées en lien avec l'habitat existant.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

Les constructions citées à l'article NB1 (paragraphe 2 - 1) ne seront admises que sur les terrains dont la côte NGF est supérieure à 1 mètre de la côte de crête de berge du ruisseau de Maudinat et ce, en application du principe de précaution.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1 sont interdites et notamment :

1 - Les constructions à usage :

- agricole,
- hôtelier et de restauration,
- industriel.

2 - Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

3 - Les installations et travaux divers autres que ceux énoncés à l'article NB 1.

4 - Les installations classées autres que celles visées à l'article NB 1.

5 - Les carrières.

6 - Les lotissements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie :

Néant.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (cf. annexes sanitaires).

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement et d'extension mineure de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision et pour l'implantation d'ouvrages techniques.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- Future liaison RN 124 - RD42 : 25 mètres de l'axe
- R.D. 37 : 15 mètres de l'axe et 6 mètres de la limite d'emprise
- Autres voies : 6 mètres de la limite d'emprise.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt public, pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants.

3 - En bordure des ruisseaux et fossés mères, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 m.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2- Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone NB, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage.
Peuvent être en limite séparative :
 - le pignon de la construction
 - la sablière sur un linéaire maximum de 10 m
- 3 - L'implantation des ouvrages techniques et constructions publiques n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.
- 4 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des extensions et bâtiments annexes.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière ; des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus.
Les ouvrages d'intérêt public ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe Général.

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 - Dispositions particulières :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

Restauration ou modification partielle des constructions existantes :

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Rénovation et constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

3 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

Pour des raisons d'entretien, en bordure des ruisseaux et fossés, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 mètres, sauf si elle est de structure légère, facilement démontable par son propriétaire pour permettre si nécessaire le passage de véhicules d'entretien.

Clôture sur rue :

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent respecter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux ainsi qu'avec le caractère du bâti de la rue ou de la place. Elles seront constituées :

- . soit d'un mur de 0,8 m surmonté de grilles, d'un grillage, de claustras en terre cuite, d'un baraudage en bois ou doublé de haies
- . soit d'un mur de 1,50 m recouvert d'un élément en terre cuite. Dans ce cas une attention particulière sera portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti (voir quelques exemples en annexes). En aucun cas, la partie uniforme du mur ne pourra dépasser 4 m linéaires.

Dans tous les cas, le mur devra être enduit sur les deux faces.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

1.1. Constructions individuelles.

Deux places de stationnement par logement. Il devra être réservé la possibilité d'implantation, sur la parcelle, d'une place couverte.

2 - Bureaux et Commerces :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre.

3 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE NB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

NEANT.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues notamment les arbres de grande qualité (chênes..). Ce n'est seulement qu'en cas de non maintien motivé que les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné avec au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,12.

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions publiques ou leur aménagement, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT.