

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 NC

Caractère de la zone

Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger.

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

ARTICLE NC 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.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311.1 du Code Forestier.

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

- 1 - Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et au logement des exploitants sous réserve des dispositions du paragraphe 3.
- 2 - L'aménagement et l'extension justifiée des constructions existantes ainsi que la création d'annexes et de piscines liées à des habitations existantes et situées à proximité immédiate de ces habitations.
- 3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- 4 - Les installations classées liées aux constructions autorisées.

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

Les constructions à usage d'habitat liées et nécessaires aux activités agricoles doivent être implantées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

1 - Interdictions :

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

1 - Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus,
- de services et de bureaux,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de commerce et d'artisanat.

2 - Les lotissements.

3 - Les installations classées autres que celles visées à l'article NC 1 ci-dessus.

4 - Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules.

5 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 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 et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie :

Néant.

ARTICLE NC 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'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et se conformer, pour les parcelles concernées, à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome donnée en annexe.

Pour les autres parcelles, toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en oeuvre.

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 d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT.

ARTICLE NC 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 :

- Voies routières : 6 mètres de la limite d'emprise.
- Voie ferrée : 15 mètres de la limite d'emprise.

- 2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'ouvrages publics et d'intérêt collectif ainsi que pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants.
- 3 - En bordure des ruisseaux et fossés mères, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 m.

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

- 1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité 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 - Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles dans le cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants.

ARTICLE NC 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 NC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne pourra pas dépasser :

- 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur. Pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

ARTICLE NC 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). Dans le cas de bâtiments anciens caractéristiques d'une typologie locale, ils seront restaurés à l'identique de la construction d'origine. Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutés en harmonie avec la construction d'origine.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

Deux places de stationnement par logement.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.