

# BRAX

# Le POS

## Plan d'Occupation des Sols

2<sup>ème</sup> modification approuvée par DCM le 11.02.2008

3<sup>ème</sup> révision simplifiée approuvée par DCM le 11.02.2008

## Règlement

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



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

**La zone UA correspond à la partie agglomérée du village à vocation d'habitat, de service et de commerce. Elle englobe un secteur UAa réservé à un habitat dense et soumis à plan-masse.**

**Un secteur UAb est réservé à une opération d'ensemble pouvant accueillir des bâtiments de R + 2 en cœur d'îlot et des bâtiments de R + 1 en contact avec le tissu urbain existant.**

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

### ARTICLE UA 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.

#### 2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

##### 1 – Les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier et de restauration,
- de service et de bureau,
- d'équipement collectif,
- de commerce et d'artisanat.

##### 2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### 3 - Les lotissements et ensembles d'habitations.

##### 4 - Les installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.

##### 5 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité et liées aux constructions autorisées.

##### 6 – Les piscines privées en lien avec l'habitat existant.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- 1 - Les constructions à usage industriel et agricole.
- 2 - Les garages de mécanique et les stations-service.
- 3 - Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 4 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 5 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UA 1.
- 6 - Les carrières.
- 7 - Les caravanes isolées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 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 nouvelle :**

Cas général : Néant.

#### Secteur UAa :

Les caractéristiques des voies nouvelles sont indiquées sur le plan-masse.

### **ARTICLE UA 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 :

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

### 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3 - Électricité - Téléphone :**

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Cas général :

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des rues. Cet alignement est obligatoire pour les rues indiquées sur le plan au 1/1250e.

Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé cas par cas pour des raisons de sécurité et lorsqu'une construction à l'alignement existe, une construction à l'arrière pourra être autorisée.

2 - Pour les parcelles non concernées par les rues indiquées sur le plan au 1/1250e, des retraits, pour les constructions, pourront être admis par rapport aux alignements des voies pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit pour permettre une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

### Secteur UAa :

Les dispositions prévues au plan-masse sont à respecter.

### Secteur Uab :

Le long de la rue Ladugabre, l'alignement n'est pas obligatoire.

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

### Cas général :

- 1 - A partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux d'une limite latérale à l'autre, à l'exclusion des limites extérieures de la zone UA où toute construction nouvelle devra être implantée à une distance 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 UA, 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 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles sur les unités foncières non concernées par les rues indiquées sur le plan au 1/1250e.
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
  - lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui ne serait pas contigu à la limite séparative.et dans tous les cas :
  - lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle, lorsque la parcelle a une façade de plus de 10 mètres ; dans ce cas la construction pourra être accolée à une seule limite.
- 4 - Implantation des piscines : les piscines ne peuvent être implantées à moins de 1,50 m de la limite séparative.

### Secteur UAa :

Les dispositions prévues au plan-masse sont à respecter.

Secteur UAb : toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

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

NEANT.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cas général :

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière.  
Les constructions publiques et ouvrages publics ne sont pas soumis à cette règle.

Secteur UAa :

Les hauteurs des constructions indiquées au plan-masse sont à respecter.

Secteur UAb :

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra dépasser 7,50 mètres sous sablière.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Principe général**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, pas 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.

Secteur UAb :L'aspect extérieur de l'ensemble du projet devra s'intégrer dans le noyau ancien et répondre aux exigences des Bâtiments de France.

### **2) Dispositions particulières**

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

#### **2.1. Restauration ou modification des constructions existantes :**

**Couvertures** : En tuiles canal exclusivement. Les débords de toit seront sur voliges et chevrons sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon. Les gouttières seront en zinc.

**Façades** : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas, les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées - le sablage est à proscrire - et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.



**Ouvertures** : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce. Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (pas de blanc), ou encore par un badigeon de chaux teintée. Les volets, portes et menuiseries seront en bois ou en PVC et seront peints. Les petits bois des fenêtres seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines de commerce. Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples. Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps...). Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc ou en cuivre.

## **2.2. Constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes).

Pour les ouvertures, les menuiseries en autre matériaux que le bois, les volets roulants dont les caissons ne sont pas apparents, peuvent être autorisés avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### Cas général :

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre de construction.

### Secteur UAa :

Les dispositions concernant le plan-masse sont à respecter.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. (Articles L. 130.1 et R. 130.1).

### **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 :**

#### Cas général :

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au milieu un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

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

Secteur UAa :  
La conformité au plan-masse doit être respectée.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13 du présent règlement.

#### **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.