

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 I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BRAX.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, L.421-4 concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.O.S. : salubrité publique, risques naturels, bruit, sites, desserte et accès, environnement.

Article R.111.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4. - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111.14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R.111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les SERVITUDES d'UTILITE PUBLIQUE mentionnées à l'annexe 5.3 et reportées sur les documents graphiques 5.3.2.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols comporte :

- des ZONES URBAINES,
- des ZONES NATURELLES ou non équipées.

Il comporte également :

- des TERRAINS CLASSES comme espaces boisés à conserver ou à protéger,
- des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA avec le secteur Uaa et UAb,
- la zone UB, avec les secteurs UBa, UBb et UBc,
- la zone UE, - la zone UY
repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UAA, UAb, UB, UBa, UBb, UBc, UE, UY et délimitées par un tireté.

2 - Les ZONES NATURELLES ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone1 NA, - la zone 2 NA,
- la zone NB,
- la zone NC,
- la zone ND, avec les secteurs NDa, NDb et NDc.
repérées aux plans par leurs indices respectifs 1 NA, 2 NA, NB, NC, ND, NI3a, NDb, NDc et délimitées par un tireté,
- la zone NDs, à vocation de sports et de loisirs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1. Les dispositions des articles 3 à 13 du Règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

- Article L.123.1 : Les règles et servitudes définies par un Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2. Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES

5.1. En cas de sinistre incendie, est autorisée la reconstruction des bâtiments à l'identique de ceux existants précédemment.

5.2. Les ouvrages d'infrastructure importants et indispensables, liés aux équipements (tels que châteaux d'eau, réservoirs, pylônes, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, stations de relèvement et d'assainissement...), les installations de télécommunications, les paraboles seront autorisées compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Les postes de transformation de courant électrique compte tenu de la spécificité de ces ouvrages, pourront également déroger aux règles des articles 3 à 15 du règlement de chaque zone.

5.3. Conformément à la délibération du conseil municipal du 6 septembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).