

Les documents d'urbanisme

POS / PLU / Carte Communale / RNU

Il existe plusieurs documents ou règlements d'urbanisme applicables sur un territoire communal. Du plus élaboré au plus simple :

- Le Plan Local d'urbanisme (PLU) ou ancien POS
- La Carte Communale
- Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

⚡ La loi Solidarité et Renouveau Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000 a substitué le PLU au POS. Ces deux documents ont la même portée juridique et les mêmes règles d'utilisation.

➡ P.L.U. : Le Plan Local d'Urbanisme

🔗 Qu'est ce qu'un PLU ?

- Définition :

Le PLU est un document d'urbanisme et de planification élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il en définit les orientations d'urbanisme. Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire, puis il est approuvé par délibération du conseil municipal. Les communes dotées d'un PLU prennent automatiquement la compétence en matière d'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont délivrées par le Maire au nom de la commune suivant les prescriptions du PLU.

- Composition :

Le PLU est composé de 5 pièces principales :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable, (PADD)

⚡ Le PADD définit la politique d'ensemble et les éventuels projets d'aménagement de la commune. Il est important que la forêt soit bien prise en compte à ce stade.

- un plan de zonage,
- un règlement
- des annexes (plan de servitudes, de contraintes, ...).

Les espaces boisés classés 635303 sont cartographiés ainsi que les secteurs où la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels (inondations, incendie de forêt) justifient certaines interdictions ou conditions spéciales, PPRif 311801

- Définitions des zones :

Le PLU délimite des zones, urbaines et naturelles, où sont définies en fonction des situations locales, les règles applicables relatives à l'implantation, à la nature et à la destination des sols.

- Les zones urbaines sont dites zones U.
- Les zones à urbaniser sont dites zones AU.
- Les zones agricoles sont dites zones A.
- Les zones naturelles et forestières sont dites zones N.

- Compatibilité (avec les autres outils territoriaux ?)

Le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT), du schéma directeur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional 352001 ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.



ZOS Aodéjé le 18/12/1998

39

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Zone NB

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus desservie partiellement par les équipements. Elle comporte un secteur NBg à vocation touristique.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels :

1.1. L'édification de clôture est soumise à déclaration.

1.2. Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1.3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- Les constructions à usage :

- . d'équipement collectif,
- . d'habitation,
- . de stationnement,

- Les installations et travaux divers :

- . parcs d'attraction ouverts au public,
- . aires de stationnement,
- . affouillements et exhaussements des sols.

De plus, en secteur NBg, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- les parcs résidentiels de loisir;
- les habitations légères de loisir;
- les campings et aires de stationnement des caravanes.

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

- les installations classées liées à la vie de la zone;
- les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage;
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la vie de la zone.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

CHAPITRE II**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB****Zone NB**

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus desservie partiellement par les équipements. Elle comporte un secteur NBg à vocation touristique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**1) **Rappels** :

- 1.1. L'édification de clôture est soumise à déclaration.
- 1.2. Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2) **Sont admises** les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- Les constructions à usage :

- . d'équipement collectif,
- . d'habitation,
- . de stationnement,

- Les installations et travaux divers :

- . parcs d'attraction ouverts au public,
- . aires de stationnement,
- . affouillements et exhaussements des sols.

De plus, en secteur NBg, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- les parcs résidentiels de loisir;
- les habitations légères de loisir;
- les campings et aires de stationnement des caravanes.

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

- les installations classées liées à la vie de la zone;
- les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage;
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la vie de la zone.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. L'accès sur les R.D. 620, 16, 18 est interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau :

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

2) Assainissement :

a) Eaux usées :

Les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales (dès lors qu'un réseau séparatif existe).

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe .

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Electricité :

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

4) Téléphone :

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour recevoir une construction nécessitant la mise en place de dispositif d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1500 m².

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

1 - Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres.

2 - Le long des R.D. 620; 16, 18, hors agglomération, les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum à compter de l'axe des voies publiques.

3 - Des implantations ne répondant pas au § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existant à la date de publication du présent plan d'occupation des sols à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments non contigus à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus à partir du sol existant.

2- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9,50 mètres.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain ; sont notamment interdites les constructions d'architecture typique étrangère à la région.

1- Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux et les volumes, etc..

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

2 - Toitures

Elles devront être tuile canal ou romane.

En secteur Nbg, les constructions à usage d'habitation seront de style chalet.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues.

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

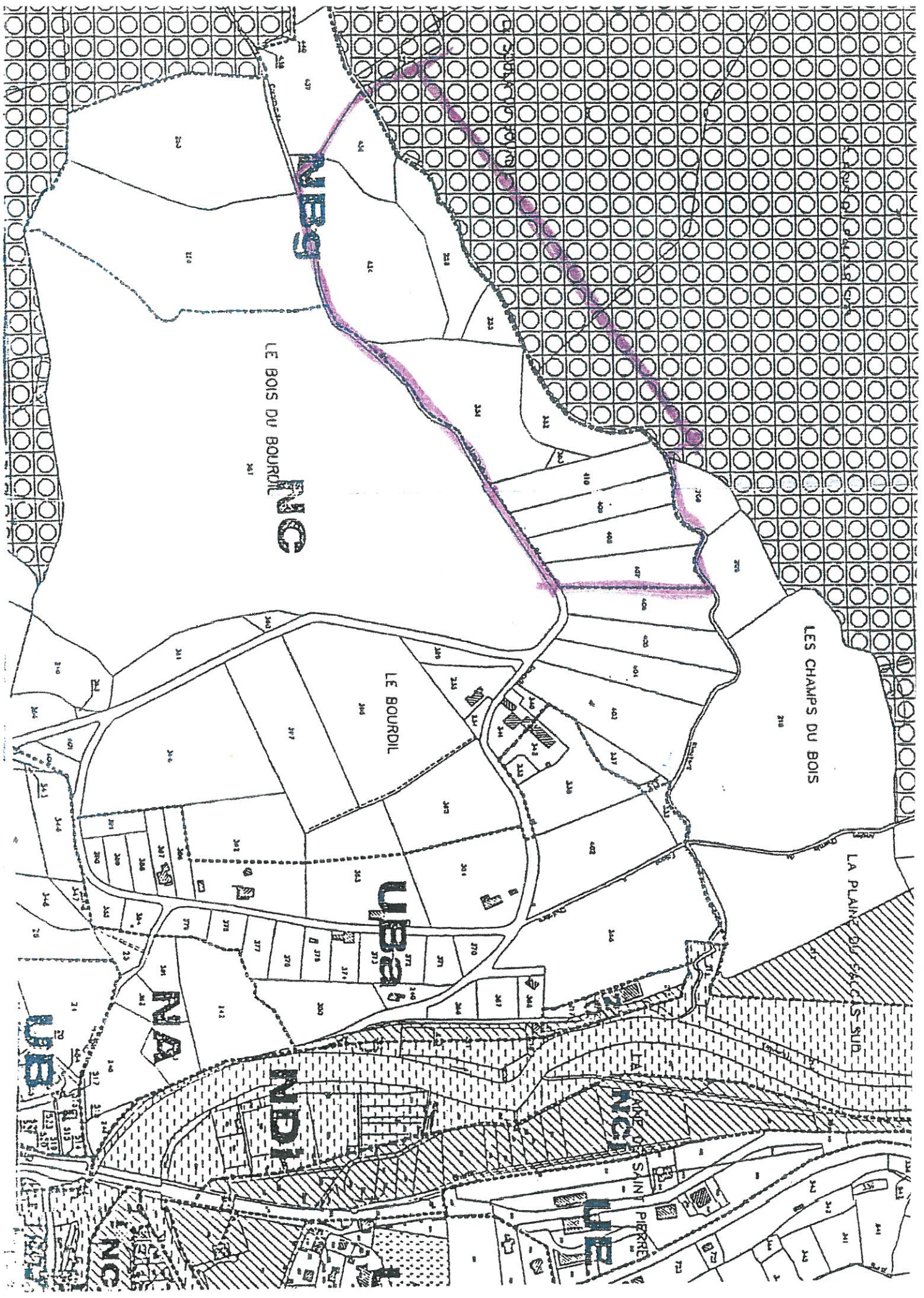
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

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

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article NB 14 ci-dessus n'est pas autorisé.



MBC
LE BOIS DU BOURDIL
NC

LE BOURDIL

LES CHAMPS DU BOIS

LA PLAIN DU SACCHIS SUD

UBA

NA

NDI

MCI

SAINT PIERRE

UB

NC