

Arrêté le : \_10.07.1987\_.

Publié le : \_20.05.1988\_.

Approuvé le : \_13.01.1989\_.

*Hyacinthe Pong*  
D.D.E. 18

Service Urbanisme

## **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**Commune de :**

**CERBOIS**

*Modification - 24/04/11*

**REGLEMENT**

document n°

**2**

## SOMMAIRE

Page TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I - ZONE UD.....	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre I - ZONE NA .....	13
Chapitre II - ZONE NC.....	17

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

\* Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de CERBOIS.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.O.S. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL**

\* Les règles du P.O.S. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme) . Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'urbanisme, demeure applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111.2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.3 : Terrains exposés à un risque naturel.  
: Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
- Article R 111.3.2 : Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement.
- Article R 111.4 : Participation aux réalisations d'équipements.  
: Protection de l'environnement.
- Article R 111.14.2 : Respect des directives d'aménagement national,
- Article R 113.15 : cohérence avec les schémas directeurs.
  
- Article R 111.21 : : Respect des sites et paysages,  
intégration architecturale des bâtiments.

\* Indépendamment des règles du P.O.S., Tes servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du Code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

\* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

\* Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en :

- Zones urbaines, auxquelles s'applique les dispositions du titre II :

UD : délimitant les zone d'urbanisation.

- Zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III : NÂ : zone d'urbanisation future.

### ESPACES BOISES CLASSES

- \* Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :
  - Les demandes de défrichement sont irrecevables.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1).

### ACCES

\* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

### PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

\* Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Commissaire de la République, qui consulte le Directeur des Antiquités.

\* Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

## **TITRE II**

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

#### **CHAPITRE I - ZONE UD**

La zone UD délimite les parties urbanisées de la commune : le bourg, et ses extensions, et le secteur de Boistier.

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

##### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

\* Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

\* Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

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

Sont interdits :

\* Les lotissements à usage d'activités industrielles Les terrains de stationnement de caravanes.

\* Les terrains de camping.

\* Les installations et travaux divers ci-après :

- les parcs d<sup>1</sup>attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol.

\* Les carrières.

Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> mais au moins égale à 800 m<sup>2</sup> s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S.

#### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

\* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

\* La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Toutefois, des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :

- Dans le cas de constructions annexes dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3 m ni comptés à partir du niveau du sol naturel.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante.

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

\* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

\* Néant.

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

\* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

\*Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 8, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts ou boisés.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

\* II n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.),

#### **ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.,**

\* Sans objet.

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

##### **CHAPITRE I - ZONE NA**

La zone NA est une zone réservée à l'urbanisation future : habitations et activités commerciales ou artisanales sans nuisances pour le voisinage. Elle comprend deux secteurs INA et IINA indiquant l'ordre de priorité de l'utilisation du sol.

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

###### **ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- \* Les lotissements et ensembles d'habitations ainsi que les équipements et activités liés à la vie urbaine (commerce et artisanat).

- \* Les installations classées liées à ces opérations.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- \* Les constructions et installations sont admises à condition :

- de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant,
- de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone,
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure),
- que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire.

- \* L'utilisation du secteur TINA ne peut être engagée qu'après utilisation du secteur INA.

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article sont interdites.

##### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

###### **ARTICLE NA 3 - VOIRIE ET ACCES**

- \* Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites.



#### **ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

\* La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

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

\* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

\* Néant.

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

\* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

\* Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 12 m au sommet, du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

#### **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

\* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

\* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.  
Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

\* Les sous-sols sont interdits.

\* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (36°).

\* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.

\* Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement.

## **CHAPITRE II - ZONE NC**

La zone NC est une zone réservée à l'activité agricole, comprenant également, pour une part importante, des espaces boisés classés à protéger.

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

#### **ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- \* L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.
- \* L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- \* Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- \* Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- \* Les abris de jardin.
- \* Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- \* Les installations classées à l'activité agricole.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

\* Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être implantées dans un rayon de 50 m environ autour des bâtiments principaux d'exploitation.

" Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété

\* Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NC 3 - VOIRIE ET ACCES**

\* Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

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

\* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

\* Néant.

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

\* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

#### **ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

\* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation :

\* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier. Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

\* Les sous-sols sont interdits.

\* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (36°).

\* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

\* Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'insérer à l'environnement.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

\* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes

contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

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

\* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

\* Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NC U - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

\* II n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

#### **ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S**

Sans objet.