

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- Les constructions, à destination de :

- *Habitation ;*
- *Hébergement hôtelier ;*
- *Bureaux ;*
- *Commerce*
- *Artisanat ;*
- *Industrie ;*
- *Exploitation agricole ou forestière ;*
- *Entrepôt ;*
- *Les équipements collectifs ;*
- *Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ;*
- *Le stationnement des caravanes ;*
- *Les carrières.*

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme (Code de l'Urbanisme), ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- La commodité du voisinage ;
- La santé, la sécurité, la salubrité publiques ;
- L'agriculture ;
- La protection de la nature et de l'environnement ;
- La conservation de sites et monuments.

Sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

2 - LE TERRAIN

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Lotissements (article L.442-1 et suivants du code de l'urbanisme) : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti.

4 - LES HABITATIONS

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les annexes font partie du programme de l'habitation mais ne comportent pas de pièces habitables. Les annexes sont des constructions détachées ou non du bâtiment principal de l'habitation. Ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale telle qu'une terrasse ou une véranda. Une annexe est de petite taille ; elle peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chai, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la de la surface bâtie hors tout à la surface du terrain non comprises les cessions gratuites éventuelles, Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit : maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* » Art R420-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (décret du 27 février 2014).

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

7-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple), sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme :

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)** : ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du C.U. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions ;
- **comme espaces verts protégés** : article L123-1-5-III-2 du CU dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

7-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- De protéger les riverains contre les nuisances ;
- De préserver l'avenir (élargissement d'une voie) ;
- De ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES

8-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire, à savoir, la Subdivision de l'Equipement pour les voies nationales et départementales et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'Agence Régionale de Santé et à la mairie.

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).

Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- Elle doit avoir une fonction collective ;
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation ;
- Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés n'excluent pas, depuis la loi S.R.U, les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du code rural).

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.O.S (Conseil d'Etat - 9 mars 1990).

13 - BÂTI TRADITIONNEL ET BÂTI RECENT

Il existe plusieurs types de **maisons traditionnelles** (cf. p. 170 et 171 du rapport de présentation du PLU) :

- *Les maisons de ville :*
 - **Dans le bourg**, elles se présentent en alignement sur rue ou sur place et la façade dessine l'espace public. Elles sont réalisées avec de la pierre de taille, leur façade présente un égout sur la rue et un avant toit peu saillant posé sur une génoise. Elles affichent peu de décor, pas d'élément saillant, une façade assez lisse et percée d'ouvertures disposées de façon très ordonnée ;
 - Les maisons situées **dans des parcs** sont de gabarit plus important. Les matériaux peuvent varier comme en toiture par exemple. Le parc arboré, ainsi que la clôture, sont des éléments indissociables de la bâtisse et forment avec elle un patrimoine très identitaire ;
- *Les maisons rurales.* Elles sont directement issues de l'activité agricole sur le territoire. Elles présentent des volumétries importantes du fait d'une multiplication des usages, à la fois économique et habitation. Leur situation isolée ou en hameau est également caractéristique d'un usage spécifique. L'accompagnement paysager est souvent important dans leur perception dans le paysage, du fait de leur caractère isolé.

Le **bâti récent** (cf. p. 172 du rapport de présentation du PLU) est généralement d'une volumétrie beaucoup plus modeste que les maisons anciennes. Ce sont les bâtiments collectifs qui se rapprochent le plus du gabarit de l'habitat traditionnel, à l'échelle du paysage de la commune. Les besoins ne sont plus les mêmes, les modes d'habiter non plus. Elles ne répondent plus aux mêmes fonctions. Leur implantation peut également faire abstraction des données climatiques et techniques compte tenu des progrès constructifs qui ne font plus craindre les vents et intempéries comme autrefois. Néanmoins, sur la commune, l'affirmation de certains traits de l'architecture moderne tranche de façon radicale, du fait par exemple de l'emploi de certaines colorations, alors que les volumétries se veulent relativement simples.

14 – REcul MINIMUM PAR RAPPORT AUX BERGES -

Afin de prendre en compte les prescriptions du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais, la commune de Moulon a souhaité intégrer les éléments portés par la prescription 1.3 « Les milieux aquatiques et les milieux humides » de l'axe 1 « Assurer la vitalité des trames vertes et bleues » de la partie 2 « La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver » (p31 du DOO).

Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), les objectifs du SCoT sont :

- De préserver et de restaurer les milieux aquatiques et humides constituant la trame bleue ;
- De contribuer au bon état écologique des cours d'eau ;
- De réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, etc.

Moulon est traversée par des ensembles naturels considérés comme des cœurs de biodiversité et comme des continuités écologiques pour les cours d'eau et leurs berges naturelles. Ces milieux renferment une biodiversité très riche. Entretien et valoriser ces zones humides et aquatiques préservent les possibilités de déplacements des espèces sauvages, évitant une érosion de la diversité biologique. Ainsi, la largeur du lit mineur des cours d'eau sur le territoire étant d'environ trois mètres, la commune a inscrit un recul minimum de six mètres par rapport aux berges des cours d'eau en zones urbaine et à urbaniser. Un recul minimal de dix mètres était déjà inscrit en zones agricole et naturelle.

Largeur lit mineur (mètres)	Largeur minimale à instaurer (mètres)
3	6