

## **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune des **ROSIERS SUR LOIRE**

Il fixe, en application des articles R 123.21 et R 123.22 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 4 ci-après.

### **ARTICLE 2 - ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION**

- Les clôtures (articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les lotissements (articles L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) , y compris les carrières (loi du 4 Janvier 1993 ).
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (articles R 443.1 et suivants du code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions (articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL -**

**1) Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**

#### **A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES**

**ARTICLE L 111.9** - "L'autorité compétente" peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**ARTICLE L 111.10** - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans des conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

"L'autorité compétente" peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département.

La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés".

"Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée".

**ARTICLE L 421.4** - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

## **B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

**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 envisagé 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 celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- 1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- 2) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 1er 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 d'un Schéma Directeur intéressant les agglomérations nouvelles approuvé avant le 1er 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 SECTEURS REMEMBRES SONT SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 123-17 DU CODE RURAL POUR TOUTE DIVISION PARCELLAIRE**

## **3 - LES LOIS SUIVANTES SONT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU POS:**

- Loi validée du 27 Septembre 1941 ( titre III article 14 ) relative aux découvertes archéologiques fortuites
- Loi n° 80 .532 du 15 Juillet 1980 ( article 2 ) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance
- Loi sur l'eau N° 92-3 du 3 Janvier 1992
- Loi sur le bruit N° 92-1.444 du 31 Décembre 1992
- Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages N° 93-24 du 8 Janvier 1993
- Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement N° 95.101 du 2 Février 1995.
- Loi sur l'air N° 96- 1.236 du 30 Décembre 1996

## **4 - RESTENT APPLICABLES LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL DONT UNE LISTE EST JOINTE EN ANNEXE DU DOCUMENT.**

Le Plan d'Occupation des Sols s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique joint en annexe du présent dossier).

**Parmi ces servitudes d'utilité publique, le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations arrêté le 29/11/2000 par le Préfet de Maine et Loire comprend des dispositions générales qui méritent un éclairage particulier :**

Dans toute la zone inondable, à l'exception des travaux d'entretien de la Loire et de ses cours d'eaux (boires...), en vue de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens :

- Aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ne pourra être réalisé, de façon à ne pas aggraver les risques en amont ou en aval

Toutefois, la réalisation des travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements indispensables, y compris leur entretien peuvent être admis à condition

- que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables;
- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux;
- que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

**Est considéré comme remblai, au sens des dispositions ci-dessus, toute masse de matière rapportée pour élever un terrain ou combler un creux, à l'exception des mouvements de terre destinés :**

- soit à rattraper le terrain naturel autour d'une construction, dont le premier niveau de plancher est réalisé au-dessus de celui-ci, afin d'en assurer une meilleure insertion architecturale et paysagère et d'en faciliter l'accès (entrée, garage, ...)



- la zone protégée pour les sites et paysages, repérée par l'indice ND.

**En raison des risques d'inondation, il y a 4 zones d'aléa repérées par les chiffres " 1 ", " 2 ", " 3 " et " 4 "**

- zone d'aléa faible : " 1 " : Profondeur de submersion possible inférieure à 1 m avec une vitesse de courant nulle à faible.
- zone d'aléa moyen : " 2 " : Profondeur de submersion possible comprise entre 1 et 2 m avec une vitesse de courant nulle à faible ou inférieure à 1 m avec une vitesse de courant nulle à forte.
- zone d'aléa fort : " 3 " : Profondeur de submersion possible supérieure à 2 m avec une vitesse de courant nulle à faible ou comprise entre 1 et 2 m avec une vitesse de courant moyenne à forte.
- zone d'aléa très fort : " 4 " : Profondeur de submersion possible supérieure à 2 m avec une vitesse de courant moyenne à forte, Zones de danger particulier (aval d'un déversoir et débouchés d'ouvrages).

Le Plan peut également comporter des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme, qui font l'objet d'une liste en annexe et sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.

En outre les documents graphiques peuvent comporter les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme, rappelées, s'il y a lieu, à l'article 13 de chaque chapitre. La représentation graphique en est un quadrillage semé de ronds.

**ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES -**

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des titres II et III du présent règlement pourront être autorisées dans les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.

Les dérogations sont strictement interdites (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).