

# Le Plan d'Occupation des Sols

## Objectif des POS

Les POS fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, **les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol** (notamment l'interdiction de construire).

## Composition des POS

Le Plan d'Occupation des Sols est composé de quatre éléments :

- un **rapport de présentation** dont la finalité est d'exposer les motifs des dispositions du POS;
- des **documents graphiques** ou plans de zonage qui représentent le champ d'application territorial;
- un **règlement** qui fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones et secteurs du territoire communal délimités sur les documents graphiques;
- des **annexes**.

## La nomenclature des POS

### Les zones urbaines :

Ces zones urbaines ne peuvent être délimitées que dans les **secteurs de la commune qui sont équipés ou en cours de l'être en Voirie et réseaux divers** (desserte en voirie, assainissement, adduction d'eau). On distingue différentes catégories à l'intérieur des zones urbaines (UA, UB, UC...) selon le type d'utilisation (habitat, activités industrielles...), la densité du bâti...

### Les zones naturelles :

- **Les zones NA** : ce sont des **zones en mutation**. Elles sont, au moment de leur classement encore naturelles, peu ou pas bâties, mais elles sont destinées à recevoir l'extension urbaine de la commune. Il s'agit donc d'un zonage provisoire, les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.
- **Les zones NB** : elles correspondent à des **espaces dont le caractère urbain n'est pas encore marqué malgré l'existence de quelques constructions**. Leur classement en zone NB marque la volonté de ne pas renforcer les équipements existants, soit afin d'éviter une évolution trop importante de l'urbanisation, soit pour ne pas supporter, les équipements nécessaires à une urbanisation nouvelle.
- **Les zones NC** : elles ont pour finalité la **préservation de la richesse du sol et du sous-sol et la sauvegarde des espaces naturels**. Dans cette zone, seules les constructions nécessaires aux activités agricoles ou forestières sont autorisées.
- **Les zones ND** : ce sont des zones à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique. **Les zones ND constituent par nature un outil essentiel de protection des paysages de qualité**. L'interdiction de principe de construire dans ces zones favorise la préservation de leur caractère naturel.

## Le POS : un instrument de préservation des paysages

Un rapport du Sénat, intitulé traitant de "la gestion des espaces périurbains", précise que le POS doit *prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution* et qu'il :

- délimite les zones urbaines ou à urbaniser, tient compte des besoins en matière d'habitat, de services, de transport des populations actuelles et futures et prend notamment en considération la valeur agronomique des sols et les structures agricoles;
- définit en fonction des situations locales les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature;
- détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords;
- fixe pour chaque zone un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise;
- identifie les **éléments du paysage** et délimite les quartiers, les rues, monuments, **sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique**;
- localise les emplacements réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Dans ce cadre ci, **les autorités chargées de l'élaboration des POS disposent de compétences très étendues pour conduire la politique foncière communale dans un souci de protection paysagère.**