

COMMUNE DE CHARBUY

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT - PIECE ECRITE

Vu pour être annexé à la
délibération du 07/07/2009
approuvant les révisions simplifiées
n° 1, n° 2 et la modification
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



PREFECTURE DE L'YONNE

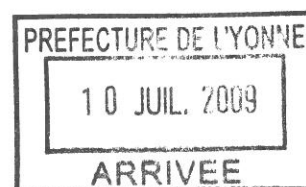
10 JUL. 2009

ARRIVEE

P.L.U. approuvé le 12 mai 2005

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
I. DISPOSITIONS GENERALES	2
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
- zone UA	7
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	15
- zone 1AU	15
- zone 2AU	22
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	29
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N) ..	35
VI. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER	41



Préambule :

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit : *Art R.123-4 et R.123-9.*
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de CHARBUY, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - Règles générales d'urbanisme applicables au territoire

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2.2. - Dispositions diverses du Code de l'Urbanisme

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique:

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol **doivent être annexées** au PLU, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures :

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

La commune a choisi de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire (délibération en date du 5 février 2008)

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont **réglementés** par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés) :

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

G) Les démolitions

La commune a choisi de soumettre les démolitions à permis de démolir sur l'ensemble de son territoire (délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2008).



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B, 3C et 3D du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (*Art R.123-5*) et en zones à urbaniser « AU » (*Art .R.123-6*), zones agricoles « A » (*Art R.123-7*), zones naturelle et forestière « N » (*Art.R.123-8*).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1. – LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II, sont délimitées dans les documents graphiques n° 3B, 3C et 3D par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Elles comprennent :

- **la zone UA** C'est la zone urbaine à vocation essentielle d'habitat. Elle peut néanmoins accueillir des activités dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec la vocation principale de la zone.
Cette zone comprend **un secteur UAa** permettant l'accueil d'habitations et de logements collectifs à usage locatif, de résidence pour seniors, ...
Cette zone comprend également **un secteur UAy** permettant l'accueil de construction nouvelle à vocation artisanale.

3.2. – LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités dans les documents graphiques n° 3B, 3C et 3D par un tireté épais. Elles comprennent :

- **La zone 1AU** est immédiatement urbanisable.
Elle comprend **un secteur 1AUa**, correspondant au périmètre de l'aérodrome, et permettant le développement des activités touristiques, de loisirs et d'équipement, non nuisantes et s'intégrant à l'environnement immédiat.
Elle comprend **un secteur 1AUy**, permettant le développement d'activités artisanales.
- **La zone 2AU** réservée à la création à long terme de zones d'urbanisation futures à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne pouvant être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification, d'une révision du P.L.U. ou d'une procédure d'aménagement (ZAC, ...).

3.3. – LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces espaces sont délimités dans les documents graphiques n° 3B, 3C et 3D par un tireté épais.

3.4. – LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont délimités aux documents graphiques n° 3B, 3C et 3D par un tireté épais. Elles comprennent :

- un secteur Nc correspondant à des carrières en exploitation,
- un secteur NI permettant d'accueillir des équipements et constructions liés au tourisme et aux loisirs non nuisants.

3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

3.6 - EMBLEMES RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan local d'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone urbaine à vocation essentielle d'habitat. Elle peut néanmoins accueillir des activités dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Elle permet les constructions en « dents creuses » ou en complément de l'existant dans les limites du périmètre aggloméré existant.

Elle inclut :

- des secteurs disposant d'un assainissement collectif ou pouvant accepter un assainissement individuel (aptitude des sols) : les constructions nouvelles y sont autorisées ;
- des secteurs où l'assainissement collectif est programmé dans les prochaines années : en cas d'inaptitude des sols à l'assainissement, les constructions nouvelles ne seront autorisées que lorsque l'assainissement collectif aura été réalisé ;
- les constructions existantes qui peuvent s'aménager et s'étendre sous des réserves précises concernant leur assainissement.

Cette zone comprend un secteur UAa permettant l'accueil d'habitations et de logements collectifs à usage locatif, de résidence pour seniors, ...

Cette zone comprend un secteur UAy permettant l'accueil de construction nouvelle à vocation artisanale.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES****2.1. Rappel**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone sauf dans le secteur UAy :

La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible est admise soit à l'identique soit à condition de réduire l'écart par rapport aux règles définies aux articles suivants,

Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,

Les activités artisanales et commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,

Les piscines soumises à autorisation ainsi que les annexes et dépendances qui y sont liées situées sur la même unité foncière et à proximité de l'habitation principale.

Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,

Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,

Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

Dans le secteur UAy uniquement :

Les constructions nouvelles à vocation artisanale,

Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,



- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 5 m.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants des immeubles desservis doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 7 m avec chaussée de 5 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur,
- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.1.2.- Assainissement

- *Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :*

- *Dans les secteurs disposant d'un assainissement collectif ou pouvant accepter un assainissement individuel (aptitude des sols), pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées :*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- *Eaux résiduaires industrielles :*

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- *Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit présenter une superficie minimum de 800 m² afin de répondre aux exigences techniques de l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel lorsqu'il est requis (Cette superficie pourra être augmenté en fonction des exigences techniques liées à la réalisation de l'assainissement individuel).

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, à l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. ainsi qu'à l'adjonction d'annexes.

En outre, dans les secteurs ne disposant pas d'un assainissement collectif et inaptés à l'assainissement individuel (aptitude des sols), mais où un assainissement collectif est programmé, les terrains ne seront constructibles que lorsque le réseau collectif d'assainissement programmé aura été réalisé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte ou en retrait de celle-ci, en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines.

6.2. Les façades principales des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte ou à l'une des limites latérales de propriété.

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction en cohérence avec l'implantation existante.

6.3. En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique peut être assurée par une clôture à l'alignement conforme aux prescriptions de l'article 11.

6.4. En bordure de la R.D.89, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En bordure des R.D.48 et 31, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.5. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.6. Dans le secteur UAa, les constructions doivent s'implanter en retrait de 3m de la voie de desserte.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait de celle-ci.

7.2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. Dans le cadre de réalisation de piscine, cette dernière ainsi que tous les ouvrages et annexes qui y sont liés devront respecter un retrait par rapport aux limites séparative de 4 mètres minimum.

7.4. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite à une distance minimum de 1 mètre.

7.5. Dans le secteur UAa, les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait d'au minimum 2 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales est fixé à 0,2 sauf dans le secteur UAa, où il n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.
- 10.2. Le niveau du plancher du rez de chaussée ne peut pas être situé à plus de 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente, ...).
- 10.3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 11 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.
- 10.4. Le niveau du plancher du rez de chaussée ne doit pas être situé en dessous du niveau de la voie de desserte ou du fil d'eau.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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,
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- **Dans toute la zone, y compris dans le secteur UAa**, des toitures, des matériaux, ... pourront être différents dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, toiture végétalisée, matériaux à énergie positive, etc.).

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 40 et 60°,
- **Dans le secteur UAa**, la pente et le nombre de versants des toitures ne sont pas réglementés.
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge vieillie,
- Les toitures à une pente sont interdites pour les constructions principales,
- Les toitures "terrace" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu.
- Dans le cas de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblable sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux dans les tons rouge vieilli lorsque cela existe.
- La toiture des annexes, garage et abris d'aspect tôle ondulée est interdite.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante ou présentant un aspect réfléchissant,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les bardages en tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4. Ouverture / menuiseries :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel lorsqu'elle dénature l'esprit architectural de ces façades est interdite.

11.5. Clôtures :

- L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative,
- Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret (ou mur bahut) surmonté soit d'une grille, soit d'un grillage, soit d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangée, doublée ou non d'un grillage,
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres, la hauteur du muret (ou mur bahut) est limitée à 1 mètre.
- La hauteur de la clôture est calculée à partir du profil axial de la route.
- Dans le cadre d'une construction située en surplomb par rapport à la voie, si un mur de soutènement est nécessaire, la clôture sera constituée uniquement d'éléments à claire-voie ou de grillage doublés d'une haie vive. La hauteur de la clôture est calculée à partir du niveau le plus bas du terrain d'assiette de la construction.
- *Sont interdits :*
 - Les éléments ajourés préfabriqués en ciment, les murs « pleins ».
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Dans le cadre de construction nouvelle à usage d'habitation, il sera exigée la matérialisation d'une place de stationnement sur la parcelle en plus du stationnement réalisé dans un garage.

12.3. "Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement." (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage et préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est réservée zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable accueillant des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que des activités artisanales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comprend un secteur 1AUa, correspondant au périmètre de l'aérodrome, et permettant le développement des activités touristiques, de loisirs et d'équipement, non nuisantes et s'intégrant à l'environnement immédiat.

Elle comprend un secteur 1AUy, permettant le développement d'activités artisanales.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).



2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone, secteurs 1AUa et 1AUy exclus :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les activités artisanales, d'entrepôts commerciaux et commerciales compatibles avec la vocation de la zone,
- Les piscines soumises à autorisation ainsi que les annexes et dépendances qui y sont liées situées sur la même unité foncière et à proximité de l'habitation principale,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

Dans le secteur 1AUa uniquement :

- Les constructions à usage de loisirs, de tourisme, d'activités non nuisantes et d'équipements ainsi que leurs annexes et autres constructions liées et nécessaires aux activités développées sur la zone, s'intégrant dans leur environnement immédiat et compatible avec les activités de l'aérodrome.

Dans le secteur 1AUy uniquement :

- Les constructions à usage d'activités et d'équipements ainsi que leurs annexes et autres constructions liées et nécessaires aux activités développées sur la zone.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUy uniquement :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités et avoir une SHON maximum de 80 m².
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 5 m.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants des immeubles desservis doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 7 m avec chaussée de 5 m.
- Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur raccordement à la voirie existante.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur,
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.1.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**
 - *Dans les secteurs disposant d'un assainissement collectif ou pouvant accepter un assainissement individuel (aptitude des sols), pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées :*
Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- **Eaux résiduaires industrielles :**
Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales :**
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des

eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit présenter une superficie minimum de 800 m² afin de répondre aux exigences techniques de l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel lorsqu'il est requis (Cette superficie pourra être augmenté en fonction des exigences techniques liées à la réalisation de l'assainissement individuel).

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, à l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. ainsi qu'à l'adjonction d'annexes.

En outre, dans les secteurs ne disposant pas d'un assainissement collectif et inaptés à l'assainissement individuel (aptitude des sols), mais où un assainissement collectif est programmé, les terrains ne seront constructibles que lorsque le réseau collectif d'assainissement programmé aura été réalisé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,
- 6.2. En bordure des R.D.48 et 31, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.3. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone, sauf dans le secteur 1AUy :

- Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Dans le cadre de réalisation de piscine, cette dernière ainsi que tous les ouvrages et annexes qui y sont liés devront respecter un retrait par rapport aux limites séparative de 4 mètres minimum.

Dans le secteur 1AUy uniquement :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans toute la zone

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite à une distance minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales est fixé à 0,2 sauf dans le secteur 1AUy, où il n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

10.2. Le niveau du plancher du rez de chaussée ne peut pas être situé à plus de 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente, ...).

10.3. Le niveau du plancher du rez de chaussée ne doit pas être situé en dessous du niveau de la voie de desserte ou du fil d'eau.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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,
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- **Dans toute la zone, y compris dans le secteur 1AUy,** des toitures, des matériaux, ... pourront être différents dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, toiture végétalisée, matériaux à énergie positive, etc.).

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 40 et 60°,
- Elles doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge vieillie,
- Les toitures à une pente sont interdites sauf pour les annexes ou les agrandissements des bâtiments principaux,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu.
- Dans le cas de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblable sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux dans les tons rouge vieilli lorsque cela existe.
- La toiture des annexes, garage et abris d'aspect tôle ondulée est interdite.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante ou présentant un aspect réfléchissant,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4. Ouverture / menuiseries :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel lorsqu'elle dénature l'esprit architectural de ces façades est interdite.

11.5 Clôtures :

Dans toute la zone :

- L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative,
- Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...),
- La hauteur de la clôture est calculée à partir du profil axial de la route.
- *Sont interdits :*
 - Les éléments ajourés préfabriqués en ciment, les murs « pleins ».
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,

Dans toute la zone, secteurs 1AUa et 1AUy exclus :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret (ou mur bahut) surmonté soit d'une grille, soit d'un grillage, soit d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangée, doublée ou non d'un grillage,

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres, la hauteur du muret (ou mur bahut) est limitée à 1 mètre. Rappel : la hauteur de la clôture est calculée à partir du profil axial de la route.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUy :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux grillagés de ton vert ou foncé, doublé de préférence d'une haie vive,
- soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage ou de panneaux grillagés de ton vert ou foncé,

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum. Rappel : la hauteur de la clôture est calculée à partir du profil axial de la route.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Dans le cadre de construction nouvelle à usage d'habitation, il sera exigé la matérialisation d'une place de stationnement sur la parcelle en plus du stationnement réalisé dans un garage.

12.3. "Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement." (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage et préconisée dans tous les autres cas.
- Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situés sur les parcelles seront couverts sur l'ensemble de la zone ou dissimulés par des haies vives,
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Une superficie de 5 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales,
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone correspond aux terrains à caractère naturel de Charbuy réservés à la création à long terme de zones d'urbanisation futures destinées à être ouvertes à l'urbanisation que par le biais d'une modification du P.L.U. ou d'une procédure d'aménagement.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),



2.2. sont admis sous conditions :

- Les projets de construction (habitat, bureau, activités artisanales et commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances) devront être intégrés à une opération d'ensemble du secteur considéré,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 5 m.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants des immeubles desservis doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 7 m avec chaussée de 5 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.1.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

- *Dans les secteurs disposant d'un assainissement collectif ou pouvant accepter un assainissement individuel (aptitude des sols), pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées :*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit présenter une superficie minimum de 800 m² afin de répondre aux exigences techniques de l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel lorsqu'il est requis (Cette superficie pourra être augmenté en fonction des exigences techniques liées à la réalisation de l'assainissement individuel).

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, à l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. ainsi qu'à l'adjonction d'annexes.

En outre, dans les secteurs ne disposant pas d'un assainissement collectif et inaptes à l'assainissement individuel (aptitude des sols), mais où un assainissement collectif est programmé, les terrains ne seront constructibles que lorsque le réseau collectif d'assainissement programmé aura été réalisé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte ou en retrait de celle-ci, en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines,
- 6.2. Les façades principales des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte ou à l'une des limites latérales de propriété,
- 6.3. En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par une clôture à l'alignement conforme aux prescriptions de l'article 11,
- 6.4. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait de celle-ci.
- 7.2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative :
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.3. Dans le cadre de réalisation de piscine, cette dernière ainsi que tous les ouvrages et annexes qui y sont liés devront respecter un retrait par rapport aux limites séparative de 4 mètres minimum.
- 7.4. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :
 - soit en limite,
 - soit en retrait de la limite à une distance minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales est fixé à 0,2.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

10.2. Le niveau du plancher du rez de chaussée ne peut pas être situé à plus de 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente, ...).

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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,
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des toitures, des matériaux, ... pourront être différents dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, toiture végétalisée, matériaux à énergie positive, etc.).

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 40 et 60°,
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge vieillie,
- Les toitures à une pente sont interdites pour les constructions principales,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu.
- Dans le cas de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblable sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux dans les tons rouge vieilli lorsque cela existe.
- La toiture des annexes, garage et abris d'aspect tôle ondulée est interdite.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante ou présentant un aspect réfléchissant,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les bardages en tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 Clôtures

- L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative,
- Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...)
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret (ou mur bahut) surmonté soit d'une grille, soit d'un grillage, soit d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangée, doublée ou non d'un grillage,
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres, la hauteur du muret (ou mur bahut) est limitée à 1 mètre.
- La hauteur de la clôture est calculée à partir du profil axial de la route.
- Dans le cadre d'une construction située en surplomb par rapport à la voie, si un mur de soutènement est nécessaire, la clôture sera constituée uniquement d'éléments à claire-voie ou de grillage doublés d'une haie vive. La hauteur de la clôture est calculée à partir du niveau le plus bas du terrain d'assiette de la construction.
- *Sont interdits :*
 - Les éléments ajourés préfabriqués en ciment, les murs « pleins ».
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol,
- Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Dans le cadre de construction nouvelle à usage d'habitation, il sera exigée la matérialisation d'une place de stationnement sur la parcelle en plus du stationnement réalisé dans un garage.

12.3. "Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement." (article 12-3 du code de l'urbanisme) :

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage et préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé

TITRE IV**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES****CHAPITRE I - ZONE A****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

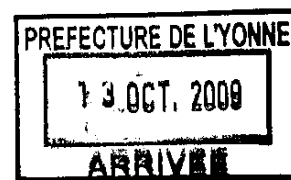
- Dans toute la zone, les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A 2,

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**2.1. Rappels**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2.2. Sont admis sous conditions :

- Toutes constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins...) à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole,
- les activités économiques (bureaux, services, artisanat, commerces) et de tourisme liées et accessoires à une exploitation agricole,
- les extensions limitées et modifications des bâtiments existants,



- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination est admise soit à l'identique soit à condition de réduire l'écart par rapport aux règles définies aux articles suivants,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage,
- les aménagements et équipements, les extensions limitées et modifications des bâtiments existants liés à l'hébergement ou à la restauration sous réserve qu'ils soient accessoires à l'exploitation agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions techniques

4.1.- Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur,
- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.- Assainissement

- *Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :*

- *Dans les secteurs disposant d'un assainissement collectif ou pouvant accepter un assainissement individuel (aptitude des sols), pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées :*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- *Eaux résiduaires industrielles :*

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- *Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie permet l'installation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur,
- Pour les constructions engendrant des eaux usées, dans les secteurs ne disposant pas d'un assainissement collectif et inaptes à l'assainissement individuel (aptitude des sols), mais où un assainissement collectif est programmé, les terrains ne seront constructibles que lorsque le réseau collectif d'assainissement aura été réalisé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte ou en retrait de celle-ci, en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Dans le cas de construction en retrait, s'il n'y a pas de construction voisine existante, le retrait sera au minimum de 5 mètres de l'alignement

6.2. En bordure de la R.D.89, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En bordure des R.D.48 et 31, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.3. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait de celle-ci.

7.2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite à une distance minimum de 1 mètre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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,
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des toitures, des matériaux, ... pourront être différents dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, toiture végétalisée, matériaux à énergie positive, etc.).

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 40 et 60°, et recouvertes de tuiles ayant la couleur de la tuile rouge vieillie,
- Les toitures à une pente sont interdites pour les constructions à usage d'habitation,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu,
- Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, les toitures seront de préférence à 2 pans.
- Dans le cas de réfection de toiture de tous type de bâtiments, l'utilisation de matériaux identique sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux dans les tons rouge vieilli lorsque cela existe.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Pour les bâtiments de l'activité agricole, les tons nuancés beige et brun et les vert foncés seront utilisés.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante ou présentant un aspect réfléchissant,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée, pour les constructions liées à l'habitation.
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4. Ouverture / menuiseries :

- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel lorsqu'elle dénature l'esprit architectural de ces façades est interdite.

11.5 Clôtures :

- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...)
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret (ou mur bahut) surmonté soit d'une grille, soit d'un grillage, soit d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangée, doublée ou non d'un grillage,
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres, la hauteur du muret (ou mur bahut) est limitée à 1 mètre.
- La hauteur de la clôture est calculée à partir du profil axial de la route.
- Dans le cadre d'une construction située en surplomb par rapport à la voie, si un mur de soutènement est nécessaire, la clôture sera constituée uniquement d'éléments à claire-voie ou de grillage doublés d'une haie vive. La hauteur de la clôture est calculée à partir du niveau le plus bas du terrain d'assiette de la construction.
- *Sont interdits :*
 - Les éléments ajourés préfabriqués en ciment, les murs « pleins ».
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.
- Les aires de stockage de matériel et de dépôts de toute nature devront être entourées de haies champêtre et d'arbres de moyenne tige.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.

13.2. Les nouvelles plantations, les haies masquant les aires de stockage et de dépôts et les rideaux de verdure seront effectués de préférence à base d'essences locales.

13.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N concerne les terrains de Charbuy équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone comprend :

- un secteur Nc correspondant à des carrières en exploitation,
- un secteur Ni permettant d'accueillir des équipements et constructions liés au tourisme et aux loisirs non nuisants.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception des celles visées à l'article N 2,
- Les terrains de camping et de caravanning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière excepté pour le secteur Nc,
- Les dépôts de toute nature,
- les exhaussements et affouillements de sols,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

- 2 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130.1. du Code de l'Urbanisme).
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines soumises à autorisation ainsi que les annexes et dépendances qui y sont liées situées sur la même unité foncière et à proximité de l'habitation principale.
- Les aménagements et les constructions liés à l'activité sportive près du stade existant au lieu-dit « Les Longues Raies »,
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changements de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination est admise soit à l'identique soit à condition de réduire l'écart par rapport aux règles définies aux articles suivants ,

Dans toute la zone, sauf dans les secteurs Nc et NI :

- Les constructions liées à l'économie forestière ou à la chasse ou à la pêche,
- Les installations et les constructions liées aux exploitations herbagères non intensives ou à l'entretien des sites dans la limite de 30 m² maximum (boxes à chevaux, abris pour animaux,...) et trois côtés fermés,

Dans le secteur Nc uniquement :

- L'exploitation des carrières, ainsi que les équipements et constructions liés et nécessaires aux activités de la carrière.

Dans le secteur NI uniquement :

- Les équipements et constructions de tourisme et de loisirs non nuisants,
- Les abris de moins de 20 m²,
- Les aires de jeux et de stationnement.



ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions techniques

4.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur,
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**
 - *Dans les secteurs disposant d'un assainissement collectif ou pouvant accepter un assainissement individuel (aptitude des sols), pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées :*
Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- ***Eaux résiduaires industrielles :***

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie permet l'installation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur
- Pour les constructions engendrant des eaux usées, dans les secteurs ne disposant pas d'un assainissement collectif et inaptés à l'assainissement individuel (aptitude des sols), mais où un assainissement collectif est programmé, les terrains ne seront constructibles que lorsque le réseau collectif d'assainissement aura été réalisé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte ou en retrait de celle-ci, en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Dans le cas de construction en retrait, s'il n'y a pas de construction voisine existante, le retrait sera au minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.2. En bordure de la R.D.89, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En bordure des R.D.48 et 31, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.3. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés : - soit à l'alignement,

- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite à une distance minimum de 1 mètre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.1. La hauteur des constructions d'abris de jardins ou pour les animaux est limitée à 3 ,5 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, 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,
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des toitures, des matériaux, ... pourront être différents dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, toiture végétalisée, matériaux à énergie positive, etc.).
- Toute coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié par le symbole : (autres terrains boisés) doivent faire l'objet d'un remplacement (replantation)

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile rouge vieillie,
- Dans le cas de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux identique sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux dans les tons rouge vieilli lorsque cela existe.

11.3 Murs / revêtements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Dans le cadre de réalisation d'abris autorisés dans la zone le bois sera privilégié ainsi que les tons bruns, ou vert foncé

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs ou présentant un aspect réfléchissant,
- les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les bardages en tôle ondulée.
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.
- les couleurs violentes, ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. En application de la Loi du 8 janvier 1993, à l'intérieur des espaces boisés identifiés comme éléments d'intérêt paysager et figurant au plan par la légende « espaces boisés à conserver », des défrichements ne peuvent être admis dans le cadre d'une réorganisation foncière que s'ils s'accompagnent dans l'environnement immédiat d'une reconstitution soigneusement étudiée du boisement.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

13.3. Les dispositions de l'article L 430.1. du Code de l'urbanisme s'appliquent dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du présent Code.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

1 - (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-VIII*) Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement. »

2 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du Code forestier ».

4 - (*Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976*) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa. »

5 - Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit », ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, « sauf dans les cas suivants :

- « S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, (*Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, art. 29-1*) « conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier » ;
- « Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la propriété forestière ».

6 - (Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, art. 29-1) « La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - "Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

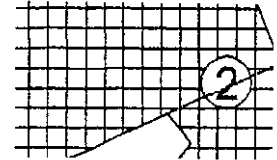
2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donné par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité.

TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES
ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS
D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet d'intérêt général. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.