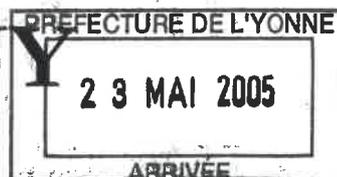




Mairie de Charbuy

COMMUNE DE CHARBUY



Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
la délibération en date
du 12 mai 2005 approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Approuvé le :



63, rue des sources
10 150 CHARMONT SOUS BARBUISE
Tel 03 25 40 05 90 - Fax 03 25 40 05 89
E-mail, perspectives.urbanisme@wanadoo.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	

SOMMAIRE



Préambule	
Introduction	Page 1
1. DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	Page 2
1.1. Situation géographique et données de cadrage	Page 3
1.2. Eléments historiques	Page 5
1.3. Etude socio-démographique et traits caractéristiques de la population	Page 9
1.3.1. Evolution démographique.....	Page 9
1.3.2. Variation du solde naturel et du solde migratoire	Page 10
1.3.3. Structures par âge et par sexe de la population en 1999.....	Page 11
1.3.4. Evolution des ménages	Page 13
1.4. Activités économiques et services.....	Page 14
1.4.1. Activité agricole	Page 15
1.4.2. Activité artisanale	Page 15
1.4.3. Activités commerciales	Page 15
1.4.4. Professions libérales	Page 16
1.4.5. Services.....	Page 16
1.4.6. Activité touristique et de loisirs	Page 16
1.5. Population active	Page 17
1.5.1. Composition de la population active de 1999	Page 17
1.5.2. Migrations domicile-travail	Page 18
1.6. Domaine de l'habitat.....	Page 19
1.6.1. Evolution et composition du parc de logements	Page 19
1.6.2. Ancienneté du parc.....	Page 20
1.6.3. Traits caractéristiques des résidences principales	Page 20
1.7. Equipements publics et milieu associatifs	Page 23
1.7.1. Equipements scolaires	Page 23
1.7.2. Equipements techniques	Page 23
1.7.3. Equipements sportifs, culturel et de loisirs	Page 24
1.7.4. Milieu associatif	Page 24

1.8. Domaine des transports et des déplacements urbains.....Page 25

- 1.8.1. Réseau viaire de la commune Page 25
 1.8.2. Transports en commun Page 26

**1.9. Synthèse du diagnostic communal.....Page 27**

- 1.9.1. Tendances d'évolution constatées Page 27
 1.9.2. Evaluation des besoins..... Page 28

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT Page 29**2.1. Milieu physique et naturelPage 30**

- 2.1.1. Relief et hydrographie Page 30
 2.1.2. Occupation des sols..... Page 32
Carte de l'Etat initial de l'environnement..... Page 35

2.2. Composition du paysage naturel et urbainPage 36

- 2.2.1. Unités paysagères Page 36
 2.2.2. Implantation et évolution urbaine..... Page 37

2.3. Perception du paysage naturel et urbain.....Page 43

- 2.3.1. Hiérarchisation des cônes de vue – Repères visuels..... Page 43
 2.3.2. Analyse succincte des entrées/sorties de Charbuy Page 44
 2.3.3. Eléments structurants du paysage Page 45
 2.3.4. Evaluation de la sensibilité paysagère du territoire Page 45

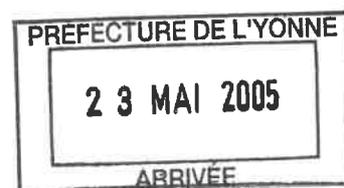
2.4. Paramètres sensibles à prendre en compte Page 46

- 2.4.1. Servitudes d'utilité publique Page 46
 2.4.2. Zones naturelles Page 47
 2.4.3. Installations classées pour la protection de
 l'environnement Page 48
 2.4.4. Risques d'inondation Page 48
 2.4.5. Prescriptions archéologiques..... Page 48
 2.4.6. Assainissement, eau potable et déchets ménagers Page 50
 2.4.7. Gestion des routes départementales Page 50
 2.4.8. Desserte incendie Page 50

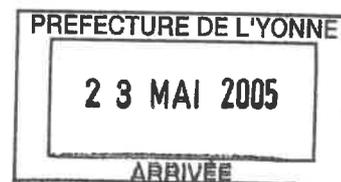
2.5. Synthèse de l'état initial de l'environnement..... Page 51

- 2.5.1. Identification des atouts et des faiblesses
 du territoire..... Page 51
 2.5.2. Mise en évidence des problématiques et enjeux
 du territoire de Charbuy Page 52

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) – DELIMITATION DES ZONES DE P.L.U. – LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	Page 53
3.1. Choix retenus par la commune pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones du P.L.U.	Page 54
3.2. Caractère de la zone et modifications des limites apportées suite à la révision du P.L.U.	Page 58
3.2.1. Zones urbaines (U)	Page 58
3.2.2. Zones à urbaniser (AU)	Page 62
3.2.3. Zones agricoles (A)	Page 67
3.2.4. Zones naturelles et forestières (N)	Page 68
3.3. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement	Page 72
3.3.1. Zones urbaines (U)	Page 73
3.3.2. Zones à urbaniser (AU)	Page 80
3.3.4. Zones agricoles (A)	Page 90
3.3.5. Zones naturelles (N)	Page 96
3.3.6. Emplacements réservés	Page 102
 4. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTEES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	Page 103
4.1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement	Page 104
4.1.1. Evolution du paysage urbain	Page 104
4.1.2. Evolution du paysage naturel	Page 107
4.2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur ...	Page 108
4.2.1. Protection des espaces naturels	Page 108
4.2.2. Espaces boisés classés	Page 108
4.2.3. Mesures réglementaires	Page 109



Préambule



QU'EST-CE-QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ?

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13.12.2000, le **Plan Local d'Urbanisme ou "P.L.U."**, remplace désormais le **Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)**. Il couvre l'intégralité du territoire communal.

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

« Un Plan Local d'Urbanisme ou P.L.U. est **un document d'urbanisme** établi à court et moyen termes, qui fixe **les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1**, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Un Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat¹ ».

En prenant en compte la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution, le P.L.U. doit :

- délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en tenant compte des zones agricoles,
- définir, en fonction des situations locales, les règles d'implantation des constructions,

Il peut en outre :

- déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- fixer un ou plusieurs coefficients d'occupation des sols ou C.O.S.² qui déterminent éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise,
- délimiter les secteurs dans lesquels la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité égale à celle du bâti initial,

¹ Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

² % de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété.

- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables,
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, les rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent.

QUEL EST SON CONTENU ?

Ce document d'urbanisme issu de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme-Habitat du 3 juillet 2003. Cette loi présente dans son contenu, des spécificités par rapport à celui du P.O.S.

Ce contenu est défini par l'article L.123.1 et L.123.5 nouveaux du Code de l'Urbanisme et comprend :

- un rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) qui est obligatoire,
- les orientations d'aménagement, qui sont facultatives,
- un règlement, avec un ou plusieurs documents graphiques,
- des annexes.

1) RAPPORT DE PRESENTATION

(Cf. article R.123-2 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1,
2. Analyse l'état initial de l'environnement,
3. Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1,

Expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application de l'article L. 123-2.

En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés à cette règle,

4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

II) PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

(P.A.D.D.)

(Cf. article R.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

III) REGLEMENT

(Cf. articles R.123-4 à R. 123-12 du Code de l'Urbanisme)

Il fixe les règles applicables dans les différentes zones figurant sur les documents graphiques.

Le règlement **délimite sur des documents graphiques (plans)**, les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Il **fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones** dans les conditions prévues par le code de l'Urbanisme *(cf. article R.123-9)*.

IV) ANNEXES

(Cf. articles R.123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme)

Elles recensent l'ensemble des contraintes techniques (assainissement, eau potable, ordures ménagères) et juridiques (servitudes) qui s'imposent dans la gestion du territoire communal.

Les annexes se composent **de documents graphiques (plans) et écrits**.

V) PIECES COMPLEMENTAIRES

Ce dossier de P.L.U. comprend enfin **des pièces complémentaires**, s'ajoutant au dossier au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure de révision.

Il s'agit plus particulièrement :

- du Porter à connaissance de l'Etat (Dossier du P.L.U. arrêté),
- de l'Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées sur le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal de CHARBUY (après la consultation des services de l'Etat et des personnes associées).

Introduction

HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune est dotée d'un Plan d'occupation des sols (P.O.S.) approuvé le 11 juillet 2000.

Par délibération du 11 septembre 2001, le **Conseil Municipal de CHARBUY a décidé de prescrire la révision de son document d'urbanisme.**

Entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) et de la loi Urbanisme et Habitat (U.H.)

La **loi S.R.U. entrée en vigueur le 13/12/2000**, a entraîné une réforme des documents d'urbanisme.

Le P.O.S. s'appelle désormais " Plan Local d'Urbanisme" (P.L.U.) et son contenu diffère de celui du P.O.S. La procédure de révision du P.L.U. suit donc désormais les nouvelles règles fixées par les décrets d'application de la loi, entrée en vigueur à compter du 1^{er} avril 2001.

La **loi Urbanisme et Habitat votée le 02 juillet 2003** ne modifie pas en profondeur la loi S.R.U. mais complète et modifie en partie cette dernière.

CONTEXTE DE LA REVISION

Malgré son caractère récent, le POS doit à nouveau être révisé, suite à son annulation sur deux parcelles par les décisions du Président du Tribunal administratif des 3 et 17 mai 2001.

Selon la loi SRU, un POS partiel et un PLU partiel ne pouvant plus coexister, il est obligatoire d'élaborer un PLU sur les deux parcelles concernées et de réviser le POS en PLU sur le reste du territoire de Charbuy.

Les objectifs définis en 2000 dans le cadre de l'élaboration du POS restent toutefois d'actualité.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme se doit désormais de respecter les **dispositions issues de lois nouvelles telles que :**

- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- La loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992,
- La loi « bruit » du 31 décembre 1992,
- La loi « paysage » du 8 janvier 1993,
- La loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" du 13 décembre 2000,
- la loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

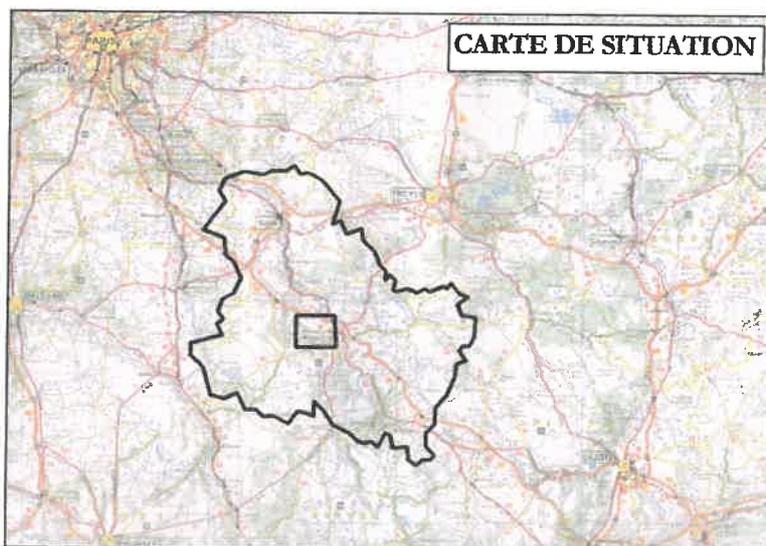
1^{ère} PARTIE :
DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1 Situation géographique et données de cadrage

APPROCHE GLOBALE

Située dans l'Yonne, en région Bourgogne, la commune de Charbuy fait partie de l'arrondissement d'Auxerre et du canton d'Auxerre-nord. Elle se trouve à 7 km au Nord-Ouest d'Auxerre, Préfecture de département, et à 10 km au sud-est d'Aillant-sur-Tholon.

Les principales villes les plus proches en dehors d'Auxerre sont Sens à 50 km, Montargis à 70 km, et Troyes à 90 km. Au-delà, Charbuy se situe à environ 140 km de Bourges, 150 km d'Orléans, et à 160 km de Paris et de Dijon.

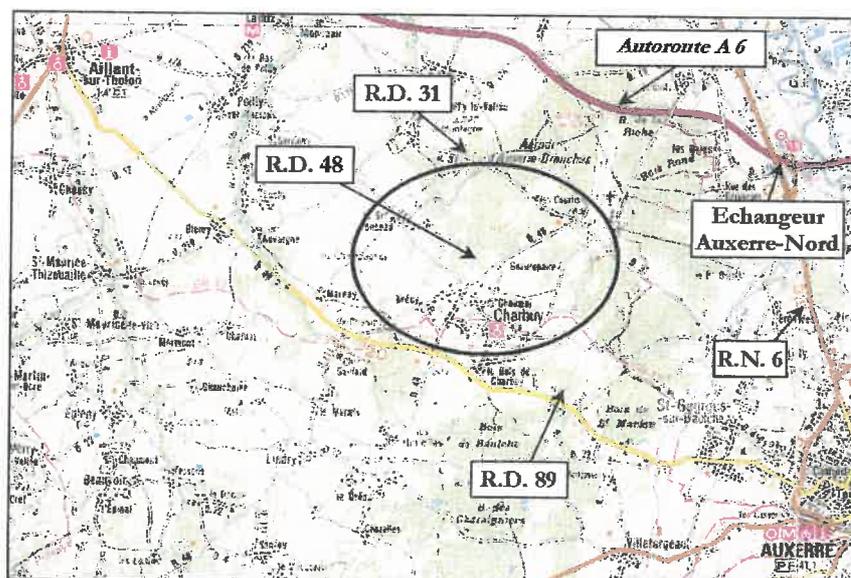


Source : carte Michelin n°989

DESSERTÉ DE LA COMMUNE

Cette commune est constituée de nombreux hameaux disséminés sur tout le territoire (17 au total).

Du fait de cette urbanisation très éparse, le territoire communal, traversé d'Est en Ouest par la R.D.89 et du Nord au Sud par la R.D.48, présente beaucoup de voies de taille modeste assurant la liaison entre les hameaux, et de chemins desservant l'intérieur des îlots.



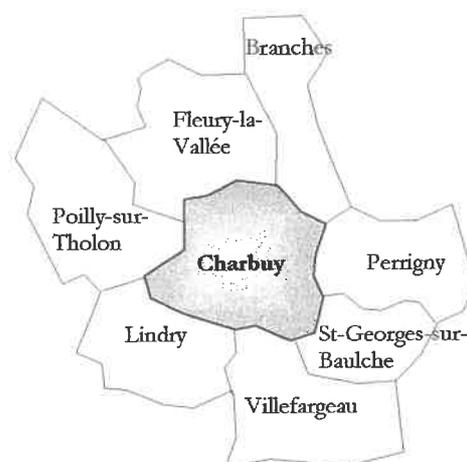
Source : carte IGN, série verte

L'autoroute A.6, reliant Paris à Lyon, passe à proximité d'Auxerre et est accessible par deux échangeurs, situés au Nord et à l'Est de l'agglomération. Charbuy ne se trouve qu'à une quinzaine de kilomètres de l'échangeur Auxerre-Nord.

BASSIN DE VIE DE PROXIMITE

Les communes entourant Charbuy sont :

- Branches,
- Fleury-la-Vallée,
- Poilly-sur-Tholon,
- Lindry,
- Villefargeau,
- Saint-Georges-sur-Baulche,
- Perrigny.



TRAITS CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Source : Plan d'Occupation des Sols de 2000.

Le territoire de Charbuy, qui couvre une superficie totale de **2339,6 hectares**, se voit ponctué de nombreux hameaux isolés (le Cul du Four, Riot, Vieux Champs, les Courlis, Beaurepaire et l'ensemble Grand Ponceau – Petit Ponceau – les Varennes). Une partie centrale, composée de Charbuy et des hameaux de Brecy, la Valette, Chaumois, la Gruère, les Ragons, la Placeau, les Gueudins et du Bois de Barbuy, peut cependant être définie.

Ce territoire se caractérise par sa grande superficie de **terres agricoles** (1035,5 ha) et de **bois** (837,4 ha), auxquels s'ajoutent des **prés** (211 ha) et des **vergers** (29 ha), le tout à la fois réparti autour des hameaux, et mêlé au bâti.

De nombreux **étangs** et plans d'eau (5 ha), situés notamment dans la partie Ouest du territoire, sont une particularité de plus à ce paysage, où végétal et bâti sont étroitement liés.

Enfin, toute cette organisation se fait sur un **relief vallonné** allant de 117 m au lieu-dit "le Crot du Hêtre" au Sud-Est du territoire, à 214 m au lieu-dit "la Montagne" au Sud-Ouest, près du hameau de Vieux Champs.

STRUCTURES INTERCOMMUNALES

Charbuy fait actuellement partie des structures intercommunales suivantes :

- **Communauté de communes de l'Auxerrois** (créée en 1993)
Siège social : d'Auxerre
Elle regroupe 20 communes
- **Syndicat Intercommunal d'Electrification Rurale de la vallée du Tholon (SIER)**
Siège social : mairie d'Aillant Sur Tholon
Elle regroupe de Charbuy, Champlay, Paroy-sur-Tholon, Chamvres,...
- **Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau Potable de Charbuy / Fleury (SIAEP)**
Siège social : mairie de Charbuy
Elle regroupe les communes de Charbuy et Fleury-la-Vallée.

1.2. Eléments historiques

Source : NOEL Denise, *Charbuy, une commune rurale de Bourgogne au fil du temps*, Recherches & documents sur les pays de l'Yonne, Collection thématique de la Société des sciences historiques et naturelles de l'Yonne, Auxerre, 2000, 318 p.

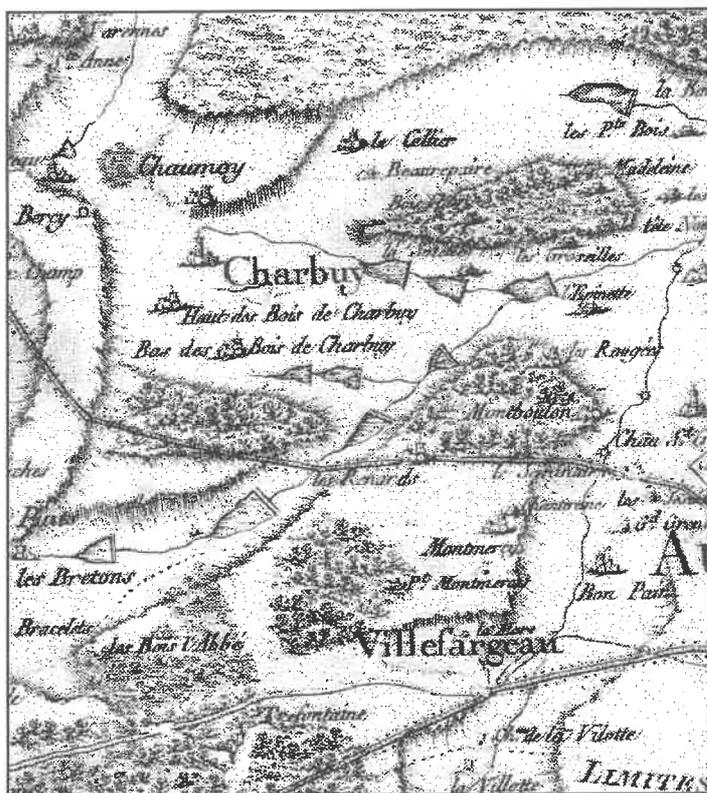
EVOLUTION DE LA POPULATION

Pour l'Ancien Régime, les chiffres concernant les variations de population viennent de l'étude de Max Quantin* en 1889 : Charbuy comptait 892 habitants en 1673. il semble qu'il y ait eu ensuite un dépeuplement significatif. On passa à 273 feux en 1698 (les historiens estiment qu'un feu correspondait à quatre ou cinq personnes) à 217 feux en 1713 et seulement 170 feux en 1788.

De 1801 à 1856, le mouvement s'inversa. La population fut en augmentation constante : on passa de 947 à 1343 habitants. Elle se stabilisa ensuite autour de 1350 habitants jusqu'en 1870 (1352 habitants en 1861, 1356 en 1870). C'est donc dès la seconde moitié du XIX^{ème} siècle que la population de Charbuy dépassa le millier d'habitants. Après une diminution du nombre d'habitants en 1870, le nombre d'habitants était de 1125 en 1906.

Dans la période récente, on note un fort taux d'accroissement de la population entre 1975 et 1982 (croissance de 40%). En 1999, le village comptait 1660 habitants et plus de 500 maisons (d'après La Poste). Il y en avait 450 en 1996.

UNE COMUNAUTE VILLAGEOISE SECLAIRE



Carte de Cassini, Feuille d'Auxerre (entre 1750 et 1815)

Pendant des siècles, la communauté villageoise fut une communauté de résidents. Il fallait d'ailleurs faire une déclaration officielle, enregistrée par le curé lorsqu'on quittait la paroisse. La communauté villageoise était en outre une communauté de fidèles. Chaque dimanche ou jour de fête, l'office était une occasion de vie publique. En effet, l'église paroissiale était un lieu de réunion, de fête, mais aussi un centre d'informations.

Ceci était particulièrement important dans des pays d'habitat dispersé, comme Charbuy, où la messe du dimanche rassemblait les gens.

En outre, l'issue de la messe paroissiale réunissait les habitants dans la halle, située devant l'église, où l'on entendait les communications du sergent de la justice, la lecture des arrêts du

Parlement ou encore des ordonnances de l'Intendant. Dans la halle s'administrait également la justice.

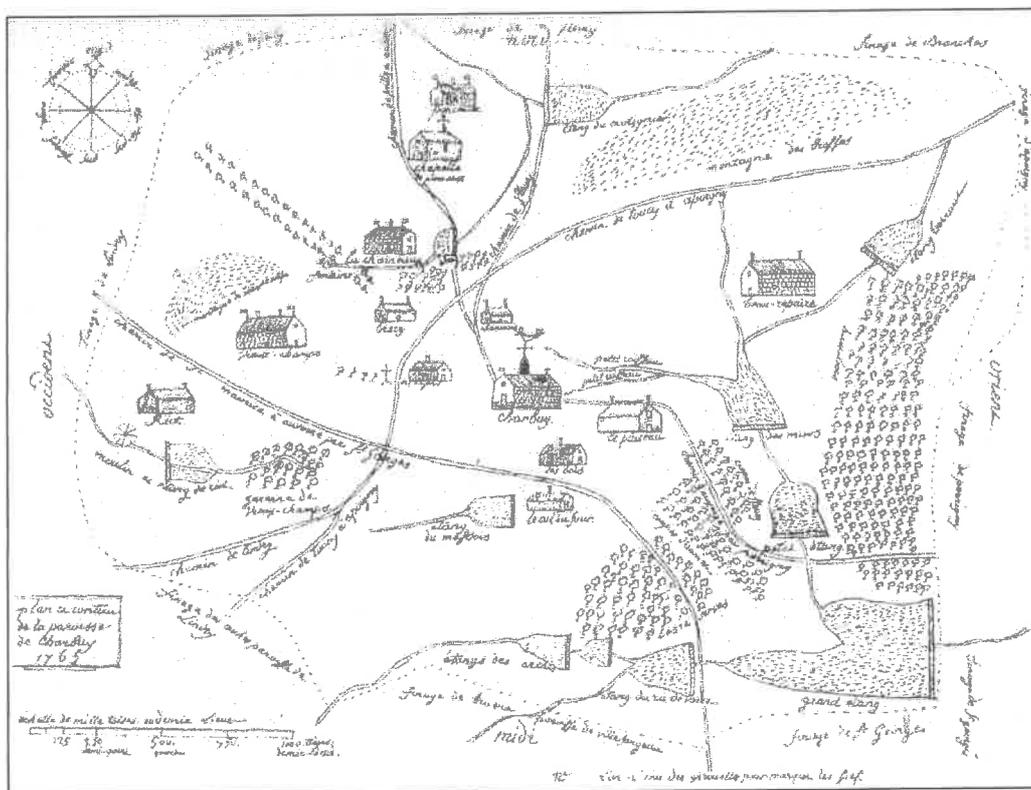
* QUANTIN Max, *Annuaire de l'Yonne 1889*, in Coll., *L'Yonne un département*, C.D.D.P. Auxerre, 1984, p.203 et suivantes.

Même après la Révolution, l'église continua assez longtemps à être un lieu de rencontre et d'informations. Les séances du conseil municipal se tinrent, pendant des années, dans l'église ou dans la halle qui servait de « maison commune », le dimanche après-midi après l'office, annoncées par le son du clocher.

L'HABITAT

Jusqu'à la Révolution, le chaume fut le matériau principal et aussi le plus économique utilisé pour couvrir les maisons, les granges et les autres bâtiments. La paille de seigle employée par les couvreurs s'appelait le glui. A Charbuy, les couvertures de chaume existaient encore au début du XX^{ème} siècle.

LES FETES TRADITIONNELLES D'ANTAN



Plan et contour de la paroisse en 1765

La fête patronale de la Saint-Médard, chaque année animait le village, une tradition qui a perduré jusqu'à notre époque. Cette fête date d'avant la Révolution. Nous en avons pour preuve son interdiction en l'An VI, par décision de l'administration cantonale du 16 prairial (4 juin 1798) avec le motif suivant : « Les rassemblements et jeux publics n'étant autorisés qu'aux jours fixés par le calendrier républicain, c'est à dire les jours de fêtes civiques et décadaires, le maire est autorisé à requérir une force armée pour interdire le rassemblement devant avoir lieu le 22 prairial pour la fête Saint-Médard ».

Les orages révolutionnaires passés, la fête de Saint-Médard continua d'animer le village. Nous en avons trouvé des échos dans le compte-rendu de la séance du conseil du 22 août 1851, qui discuta de la création de l'actuelle place Saint-Médard.

Il y avait jadis à Charbuy une fête communale en l'honneur de Sainte-Anne, le 26 juillet ou le dimanche suivant cette date, sans aucun doute parce qu'existait alors à Ponceau une chapelle qui lui était dédiée.

Auparavant, sur le territoire de la paroisse – division administrative la plus ancienne-, existaient plusieurs fiefs dépendant des seigneurs différents qui avaient droit de justice. Le plan de la paroisse de 1765 en indique trois, matérialisés, sur les toits des bâtiments, par des girouettes que seuls, à l'époque les seigneurs avaient le droit d'installer : Ponceau, Le Chaîneau et Vieux-Champs.

Le fief de Charbuy appartenait à l'évêque d'Auxerre ; ceux de Vieux-champs et La Chaîneau relevaient de deux seigneurs laïcs différents ; celui de Ponceau dépendait pour partie du doyen du chapitre de la cathédrale d'Auxerre, et pour partie d'un seigneur laïc. A la Révolution, les différentes justices disparurent.

DE LA PREHISTOIRE AU MOYEN AGE

La présence humaine est attestée à Charbuy depuis des temps forts anciens. En 1970, lors de l'exploitation de sables anciens au lieu-dit « Les Fusillers », on découvrit un important matériel lithique et de céramique.

Au I^{er} siècle après J.C, lorsque les Romains se furent rendus maîtres de la Celtique*, se construisirent les villes d'*Autissiodurum* (Auxerre), *Agendicum* (Sens), *Aballo* (Avallon) etc., ainsi que de nombreuses voies de communication dont la voie Agrippa (de Rome à Boulogne-sur-Mer).

La période gallo-romaine est représentée à Charbuy par la découverte, au lieu-dit « Le Bourg », et plus particulièrement aux alentours de l'église, de fragments de tuiles à rebord et de poteries.

Malgré les persécutions, les fréquentes incursions de barbares venus d'outre-Rhin qui amenaient les pillages et dévastation, la religion chrétienne gagna progressivement la société romaine. A la fin du IV^{ème} siècle et au début du V^{ème} siècle, l'épiscopat chrétien devint presque la seule magistrature de ce temps. Charbuy est mentionné pour la première fois, semble-t-il au VII^{ème} siècle, sous le nom de *Carbaugiacus* dans un texte sur la vie de Saint Tétrice.

Lorsque l'Empire romain s'affaiblit, des peuplades barbares venant d'Asie, de Germanie, envahirent la Gaule. Parmi ces peuplades, se trouvaient les Burgondes, de lointaine origine scandinave. Ils s'établirent à Saint-Florentin et dans l'Avallonnais. Ce sont ces Burgondes qui, au V^{ème} siècle, furent à l'origine du nom de Bourgogne.

LE MOYEN-AGE ET LA RENAISSANCE

C'est au moins depuis la fin du VII^{ème} siècle, qu'il y eut en toute certitude une paroisse à Charbuy, même si nous ne savons pas localiser l'église de cette époque.

D'après les travaux de l'abbé Lebeuf, on sait qu'au début de X^{ème} siècle, l'évêché d'Auxerre possédait des terres à Charbuy. C'est au XII^{ème} siècle que le pouvoir épiscopal étendit ses possessions à Charbuy, par achats, dons ou échanges, notamment au départ et au retour des croisés. L'évêque Guillaume de Toucy (56^{ème} évêque de 1167 à 1181 ; frère de Hugues de Toucy, lui-même archevêque de Sens) augmenta les biens temporels de l'évêché en faisant planter des bois à Charbuy.

L'évêque suivant, Hugues de Noyers (57^{ème} évêque d'Auxerre de 1183 à 1206), appartenait à l'illustre famille des barons de Noyers. Il s'intéressa à un terrain couvert de bois incultes et ravinés par les eaux et creusés une série d'étangs destinés à l'élevage du poisson. Il y fit également

* Subdivision de la Gaule limitée par l'océan, la Garonne, les Pyrénées, le golfe du Lion, le Rhône, le Rhin et la Marne.

construire un château (château de Beaurepaire). C'est Hugues de Noyers qui, vers 1203, divisa son diocèse en deux archidiaconés en suivant une ligne peu régulière qui allait du Nord-Est au Sud-Ouest : l'archidiaconé d'Auxerre et de l'archidiaconé de Puisaye.

LA MISE EN PLACE DES UNITES ADMINISTRATIVES LOCALES

✓ La disparition des seigneuries

A la Révolution, la paroisse de Charbuy était le siège de quatre seigneuries : Charbuy, Ponceau, Vieux-Champs et La Chaîneau, qui disparurent en tant que telles, lorsque leur justice disparurent, le 28 février 1790, lors de la formation de la commune de Charbuy

MONUMENTS ET BATIMENTS REMARQUABLES DE CHARBUY

✓ Eglise

L'église Saint-Médard actuelle, fait partie des Monuments historiques. Dans un premier temps, le 15 mars 1923, les deux portails de la façade Ouest furent classés. Puis par arrêté du 2 décembre 1932, l'église dans son ensemble - sauf les parties déjà classées - fut inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

En toute certitude, l'église de Charbuy existe depuis 1524, date à laquelle la cure fut donnée à bail pour trois ans à Pierre Maignien, promoteur général du diocèse d'Auxerre, curé, à Edmond Jalletier et Jean Hédot, prêtres.

L'église est placée sous le vocable de Saint-Médard, dont le nom est associé, dans les dictons populaires, aux grandes pluies du solstice d'été.



Eglise Saint-Médard

✓ La Mairie-Ecole

La loi du 18 juin 1833, visait à organiser l'instruction primaire en France, et enjoignait aux communes d'y pourvoir : en fondant une école, en fournissant un local et en assurant un traitement au maître. Une ordonnance royale du 16 juillet 1833 imposait aux communes l'obligation de faire construire une maison d'école.

Après quatorze années de péripéties et de tractations, l'arrêté préfectoral du 10 avril 1850 stipule que la maison d'école à construire sera assise au bourg.

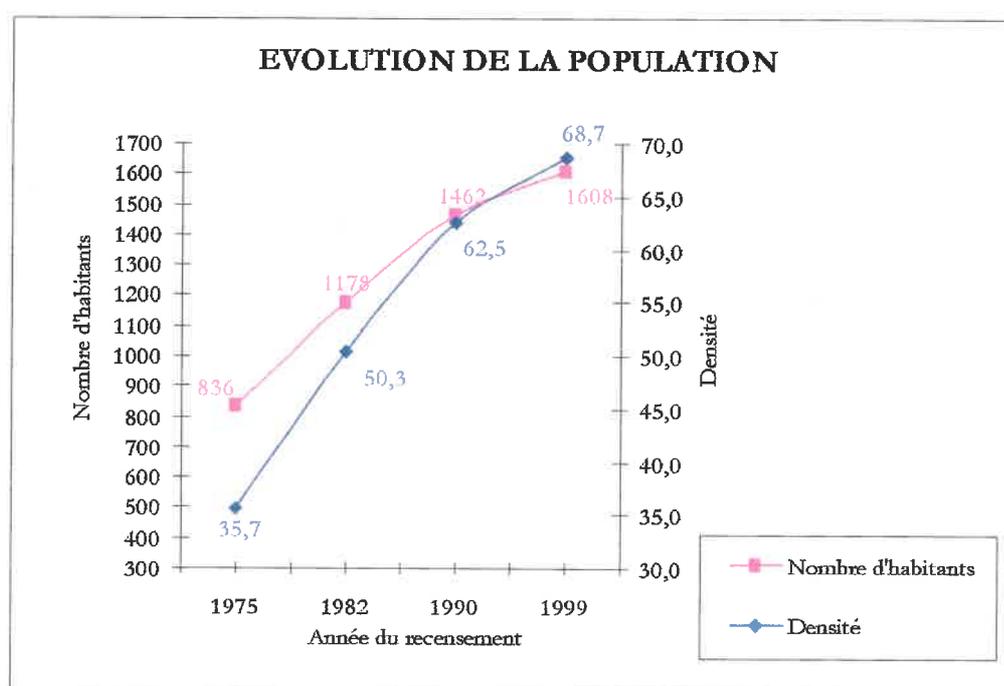
Créée à l'origine avec une salle de classe pour les garçons et une salle de classe pour les filles, avec le temps, l'école se transforma. En 1880, l'effectif étant de 95 garçons et 99 filles, le préfet fit savoir au maire qu'il était nécessaire de recruter des instituteurs adjoints. Chaque classe fut divisée en deux classes distinctes ce qui entraîna des modifications au bâtiment.

1.3. Evolution démographique et traits caractéristiques de la population

Source : données INSEE, recensements généraux de la population

1.3.1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

En 1897, Charbuy comptait 1 183 résidents. Elle a ensuite connu des variations de population pendant près de 80 ans, avant de voir son nombre d'habitants s'accroître à partir de 1975.



Source : INSEE, R.G.P.1999

On note que sur la période allant de 1975 à 1999, la commune de Charbuy a pratiquement doublé sa population. Mais après un très fort accroissement de 1975 à 1982, la tendance s'est ralentie. La population a en effet augmenté de près de 41 % entre 1975 et 1982, puis de 24 % de 1982 à 1990, et "seulement" de 10 % entre les deux derniers recensements.

Pour ce qui est de la densité, elle a logiquement suivi une évolution similaire à celle de la population, en passant de 35,7 à 68,7 habitants au km² entre 1975 et 1999.

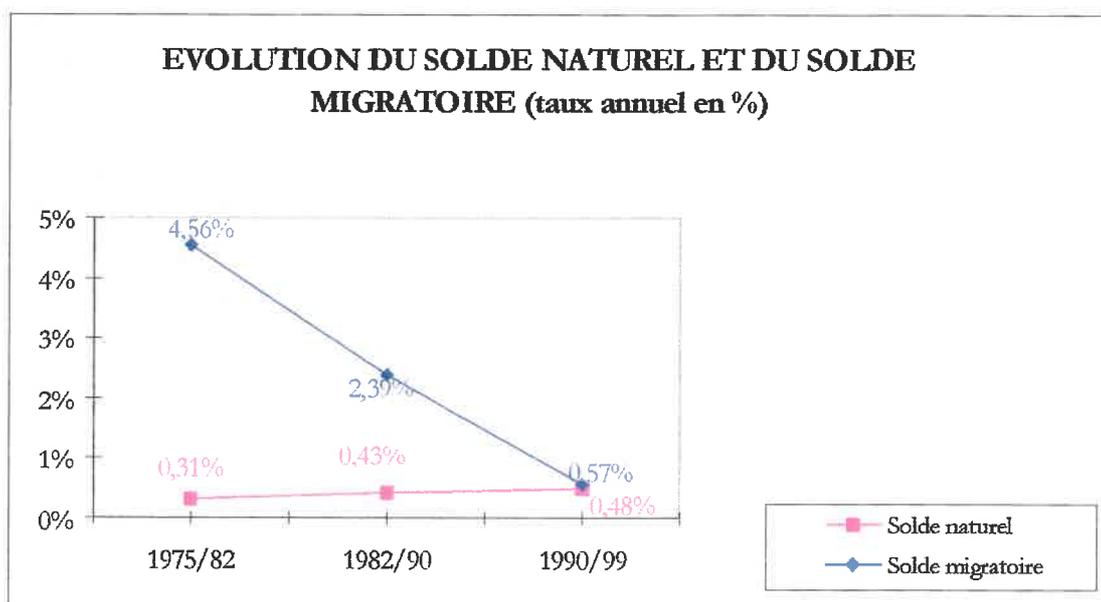
L'étude des soldes naturel et migratoire devrait contribuer à déterminer les raisons de cette perte de vitesse de l'accroissement de population.

1.3.2. VARIATION DU SOLDE NATUREL ET DU SOLDE MIGRATOIRE

L'analyse des données du **solde naturel** et du **solde migratoire** permet d'expliquer l'évolution générale de la population.

Rappel :

- Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période.
- Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et celles qui la quittent.



Source : INSEE, R.G.P.1999

Le graphique ci-dessus révèle que la baisse d'accroissement de la population observée depuis 1982 résulte : soit d'une diminution du nombre d'arrivants dans la commune, soit d'une augmentation du nombre de départs, soit des deux à la fois.

Le solde naturel, lui, a légèrement augmenté depuis 1975 : son taux de variation annuel est passé de 0,31 % en 1975 à 0,48 % en 1999.

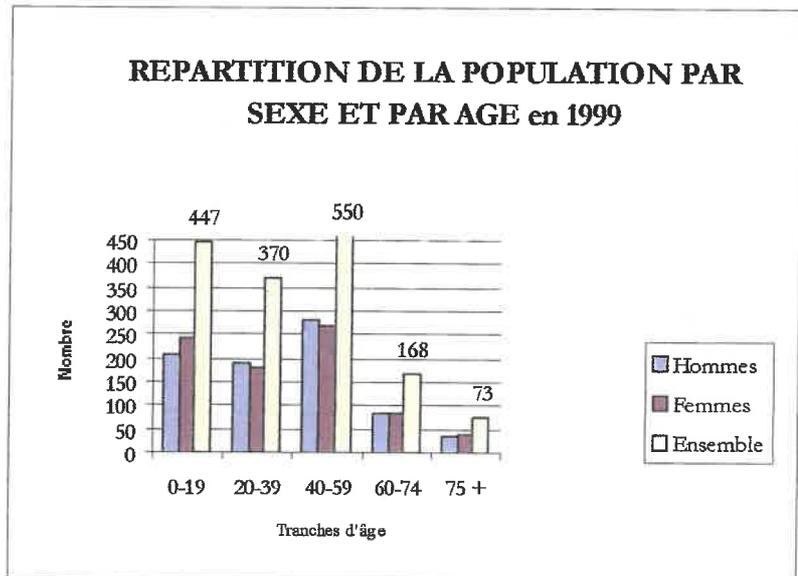
Périodes	Naissances	Décès	Solde naturel		Solde migratoire		Variation totale	
			Nombre	Taux annuel	Nombre	Taux annuel	Nombre	Taux annuel
1975-1982	104	83	21	0,31%	312	4,56%	342	4,87%
1982-1990	132	87	45	0,43%	247	2,39%	284	2,82%
1990-1999	131	65	66	0,48%	78	0,57%	146	1,05%

Source : INSEE, R.G.P. 1999

Au final, cette tendance où le solde migratoire de la commune diminue rapidement pendant que le solde naturel augmente lentement, explique que Charbuy voit toujours sa population augmenter, mais dans une moindre mesure depuis 1982.

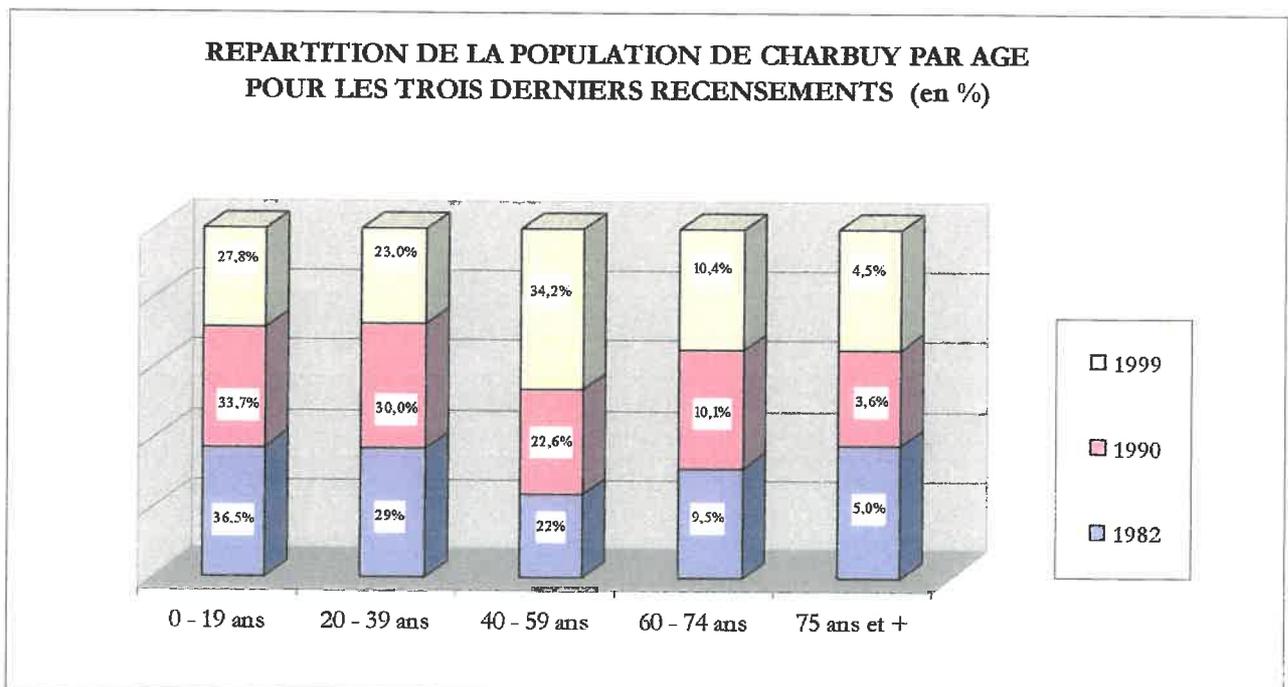
1.3.3. STRUCTURE PAR AGE ET PAR SEXE DE LA POPULATION EN 1999

La majorité de la population de Charbuy, soit 34,2 %, se situe dans la tranche d'âge 40-59 ans. Les jeunes sont cependant très nombreux puisqu'ils représentent 27,8 % des habitants, c'est-à-dire plus que la tranche d'âge supérieure que sont les 20-39 ans (23 %). Le tout donne une structure de population assez homogène en terme d'âge.



Source :INSEE, RGP, 1999

Le graphique ci-dessous montre que la part de la tranche d'âges dominante de Charbuy (40-59 ans) ne cesse d'augmenter depuis 1982. En revanche, la part des moins de 19 ans est en baisse constante puisqu'elle est passée de 36,5 % de la population en 1982 à 27,8 % en 1999. Pour ce qui est des 20-39 ans, leur part s'est maintenue entre 1982 et 1990, mais a légèrement diminué lors du dernier recensement.



Source :INSEE, RGP, 1999

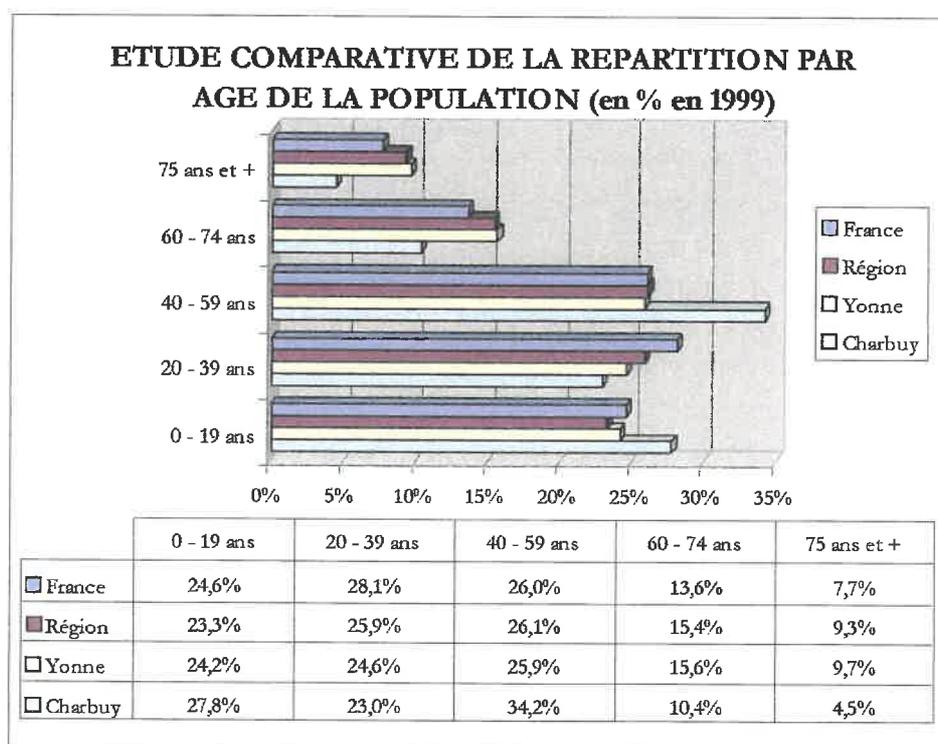
La structure par sexe de la population est globalement équilibrée. On remarque tout de même un certain avantage pour les femmes chez les moins de 19 ans.

Tranche d'âge (valeur relative)	Hommes	Femmes	Ensemble
0 - 19 ans	25,9%	29,7%	27,8%
20 - 39 ans	23,6%	22,4%	23,0%
40 - 59 ans	35,4%	33,0%	34,2%
60 - 74 ans	10,7%	10,2%	10,4%
75 ans et +	4,4%	4,7%	4,5%

Source: INSEE, RGP 1999

Ce constat fait remarquer que les populations arrivées en 1982 sont restées à Charbuy alors que les nouvelles générations quittent la commune pour s'installer ailleurs, que ce soit dans l'agglomération d'Auxerre, dans le reste du département ou au-delà.

Il faudra veiller à ce que les personnes les plus jeunes (tranche d'âge des 0-39) ne quittent pas massivement la commune, car on risquerait d'assister alors à un vieillissement brutal de la population (dû en grande partie au vieillissement de la tranche d'âge des 40-59 ans).



Source : INSEE, RGP, 1999

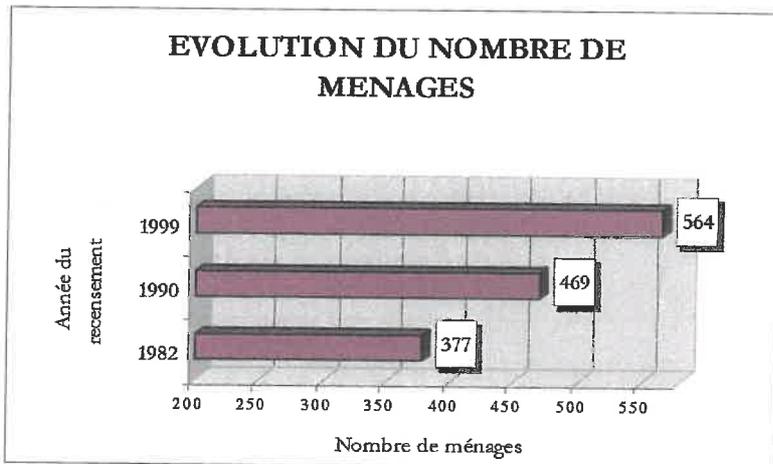
Le graphique ci-dessus illustre bien la spécificité de Charbuy concernant la tranche d'âge des 40-59 ans, nettement supérieure aux valeurs des autres entités administratives. On remarque également que les tranches d'âge des 0-19 ans et des 20-39 ans sont légèrement en deçà des moyennes nationale, régionale et même départementale.

1.3.4. EVOLUTION DES MENAGES

Le nombre de ménages à Charbuy est en progression constante depuis 1982 (+49,6 % entre 1982 et 1999).

Le fait que le nombre de ménages ait continué à augmenter de manière régulière entre 1990 et 1999, alors qu'on observait dans le même temps une perte de vitesse dans l'augmentation de la population de Charbuy, peut s'expliquer par l'évolution générale de la constitution des ménages.

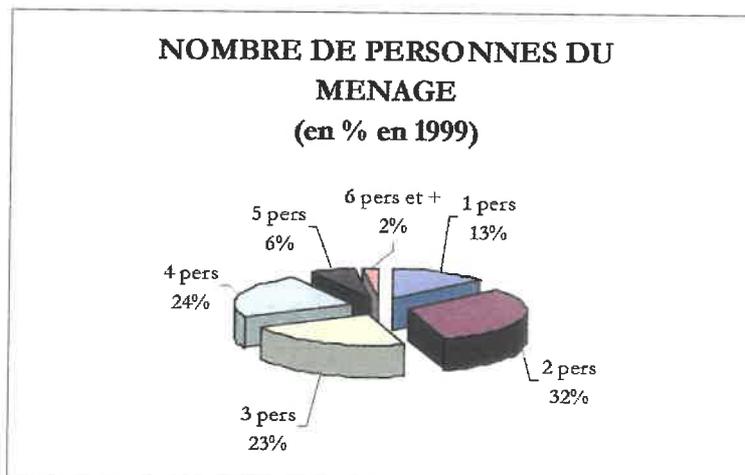
On observe une majorité de "petits" ménages de deux personnes.



Source : INSEE, RGP, 1999

Cependant, les ménages de 3 ou 4 personnes représentent tout de même à eux-seuls pratiquement la moitié des ménages de Charbuy (47 %). Cela peut s'expliquer par la part importante dans la commune, de jeunes de moins de 19 ans, et donc d'enfants vivant chez leurs parents.

Le tableau ci-dessous montre que cette répartition des ménages est restée inchangée depuis 1982. Au cours de la période 1982-1999, le nombre de ménages constitués de 2 personnes a pratiquement doublé, pendant que le nombre de ménages de 3 personnes augmentait de près de 67%, et ceux de 4 personnes de 56%.



Source : INSEE, RGP, 1999

Nombre de personne(s) par ménage	1982	1990	1999
1 pers	58	58	75
2 pers	92	107	179
3 pers	78	116	130
4 pers	85	127	133
5 pers	40	43	35
6 pers et +	24	18	12
Total	377	469	564

Source : INSEE, RGP 1999

1.4. Activités économiques et services

1.4.1. ACTIVITE AGRICOLE

Source : Recensement agricole 2000 / Agreste

Fiche comparative recensement agricole 1979, 1988, 2000, DDAF

On remarque, à l'aide du tableau ci-contre, que le nombre d'exploitations a diminué de 1988 à 2000. La Surface Agricole Utile (S.A.U.) de la commune s'élève à 1 058 Ha en 2000, alors qu'elle était de 1 357 Ha en 1988.

La surface moyenne des exploitations à Charbuy est aujourd'hui de 31 Ha. Il existe cependant des disparités entre les grandes exploitations et les petites. En effet sur le nombre total d'exploitations, uniquement 7 sont dénombrées par la commune (Chiffre officiel de la PAC). On recense ainsi de nombreuses petites exploitations sur des surfaces réduites (pour être comptabilisées, les exploitations doivent être supérieures à 20 ares).

On compte un ou deux agriculteurs résidant dans une autre commune et exploitant des terres situées sur la commune de Charbuy.

Nombre d'exploitations	1988	52
	2000	34
Nbre de chefs d'exploitation et de coexploitants		34
Nbre d'actifs familiaux sur les exploitations		54 personnes
Superficie agricole utilisée des exploitations		1058 Ha
Terres labourables		968 Ha
Superficie toujours en herbe		73 Ha
Nombre total de vaches		13

On note que la **population des exploitants diminue et vieillit**. En effet, le nombre de chefs d'exploitation ou co-exploitants a baissé de moitié entre 1979 et 2000 (ils sont passés de 68 à 34). Cette diminution est surtout imputable aux exploitants de plus de 40 ans, puisque le nombre des moins de 40 ans est resté stable (7 en 1979, 4 en 1988 et 6 en 2000). Ces derniers sont en proportion très faible par rapport au nombre total des exploitants : ils ne représentent que 17,7% des exploitants, contre 44,1% pour les 40-55 ans, et 38,2% pour les plus de 55 ans, ce qui explique que la population des exploitants vieillit.

L'activité agricole est essentiellement tournée vers des **productions céréalières**. On remarque cependant que la surface consacrée à la production céréalière en 2000 est moindre que celle de 1988 : 580 ha en 2000 contre 713 en 1988.

Seule la production de blé tendre a vu la superficie des terres qui lui étaient destinées, augmenter entre 1988 et 2000. Elle est passée de 327 à 400 ha, pendant que la proportion des terres réservées à la culture des oléagineux, de l'orge et de l'escourgeon chutait : de 234 à 215 ha pour les premiers et 197 à 165 ha pour les seconds. Mais la plus forte baisse observée a été celle du maïs, dont la superficie est tombée de 160 à seulement 11 ha entre 1988 et 2000.

La **superficie en fermage était de 728 ha en 2000** (soit près de 69% de la SAU), contre 679 en 1988 et 570 en 1979. Cela signifie que les 2/3 des terres agricoles utilisées sont en location. Seuls 330 ha des terres agricoles utilisées appartiennent aux exploitants, ces derniers doivent donc louer d'autres terres pour maintenir, voire développer leur activité.

1.4.2. ACTIVITE ARTISANALE

Source : Guide pratique de la commune

Elle concerne avant tout les métiers du bâtiment :

✓ **Domaine du bâtiment**

- Une entreprise de plâtrerie / isolation,
- Une entreprise d'ingénierie électrique,
- Un maçon,
- Un menuisier-ébéniste,
- Une entreprise générale de bâtiment, menuiserie,
- 4 plombiers / chauffagistes,
- Une entreprise de revêtement de sols et de murs, de ravalement de façade et de vitrerie.

✓ **Domaine de l'agriculture, des travaux publics et des espaces extérieurs**

- Une entreprise de travaux publics, démolition, assainissement, terrassement,
- Une société de transports forestiers.

✓ **Autres**

- Un installateur de téléphonie / matériel électrique,
- Un tapissier / décorateur,
- Une entreprise de conseil en ingénierie historique,
- Une entreprise de repassage / couture / broderie.

1.4.3. ACTIVITE COMMERCIALE

Source : Guide pratique de la commune

Les besoins de premières nécessités sont assurés par les commerces de proximité regroupés dans le secteur communal essentiellement le long de la rue Grande (R.D.48) ou à proximité. Au Nord de la commune, on note la présence de l'hôtel-restaurant lié à l'aérodrome Auxerre-Branches.

Ainsi, on recense sur le territoire communal :

- Une boucherie-charcuterie,
- Une boulangerie – pâtisserie / épicerie,
- Vente alimentaire (viandes, plats cuisinés, pâtisserie, viennoiserie, légumes frais),
- Un café / restaurant,
- Un bar - tabac presse,
- Un salon de coiffure et une coiffeuse à domicile,
- Vente, formation et programmation informatique,
- Un garage automobile avec achat / vente,
- Une entreprise de matériel de levage (réparation / vente),
- Une société de transports de marchandises et de meubles,
- Trois producteurs de légumes,
- Un éleveur de chèvres / producteur de fromages et d'asperges,
- Un horticulteur,
- Vente de volailles et de légumes,
- Un dépôt de gaz,
- Trois commerces ambulants : boucher chevalin, boulanger et poissonnier.



Salon de coiffure au Cul du Four

1.4.4. PROFESSIONS LIBERALES

Source : guide pratique de la commune

Les services de la santé sont bien présents à Charbuy, puisque toutes les professions libérales de la commune sont liées à ce domaine :

- 2 médecins,
- Un cabinet de masseurs-kinésithérapeutes,
- 2 infirmières.

1.4.5. SERVICES

L'agglomération auxerroise étant toute proche, seuls quelques services sont présents à Charbuy : un bureau de poste, une entreprise de taxis, une pharmacie venant en complément de l'offre médicale, mais pas de services financiers.

L'activité commerciale est, elle, relativement complète et diversifiée, apportant des commerces de proximité pour les Charbuysiens, et des commerces plus spécifiques pouvant attirer les habitants des communes voisines.

1.4.6. ACTIVITE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS :

La commune est équipée de **deux terrains de tennis**, d'un **stade de football**, d'un **mur d'escalade** et de **deux centres équestres**.

Par ailleurs, la diversité du paysage offert sur la commune et la présence de nombreux chemins (notamment le G.R.13 Traversant la commune d'Est en Ouest) ont permis le développement de la randonnée pédestre dans ce secteur de l'Auxerrois.



*Panneau sentier de randonnée
à proximité du cimetière*

⇒ *Toutes ces activités sont diversement réparties sur le territoire maintenant ainsi une mixité des fonctions des secteurs de la commune.*

1.5. Population active

1.5.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE DE 1999

STATUT	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE
Actifs ayant un emploi	443	371	814
Salariés	387	346	733
Non salariés	56	25	81
Chômeurs	23	26	49
TOTAL	466	397	863

Source : Données I.N.S.E.E., R.G.P. 1999

La **population active** représente environ **54 %** de la population totale, et les actifs ayant un emploi environ **51 %** de la population totale. Ces derniers sont avant tout de sexe masculin et salarié.

PART DES ACTIFS DANS LA POPULATION TOTALE	ENSEMBLE (HOMMES ET FEMMES)	
	En chiffres absolus	En %
Actifs	863	54%
Inactifs	745	46%
Population totale	1608	100%

Source : Données I.N.S.E.E., R.G.P. 1999

Les **inactifs** représentent **46%** de la population totale. La répartition de la population de Charbuy - entre actifs et inactifs – est donc assez équilibrée.

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE PAR STATUT			
	1982	1990	1999
Actifs ayant un emploi	501	670	814
Salariés	376	560	733
Non salariés	125	110	81
Chômeurs	31	34	49
TOTAL	532	704	863

Source : Données I.N.S.E.E., R.G.P. 1999

Le **taux de chômage** est très faible à Charbuy, puisqu'il ne s'élève en 1999 qu'à environ 5,7% de la population active. Ce taux est en légère hausse par rapport à 1990, où il était de 4,8%. Le chômage touche de manière pratiquement identique les hommes et les femmes.

Le tableau ci-dessus montre une augmentation de la population active d'environ 62% depuis 1982. Cette augmentation résulte de l'accroissement du nombre d'habitants à Charbuy, dont une part toujours plus importante est en âge de travailler. Les 20 et 59 ans, qui représentaient 49% de la population en 1982, sont en effet passés à près de 53% en 1990, et à 57% en 1999.

1.5.2. MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL EN 1990 ET 1999

		A Charbuy	Dans une autre commune du Département	Dans une autre commune de la région Bourgogne (hors Yonne)	Hors région Bourgogne
Nbre d'actifs ayant un emploi travaillant ...	1999	88	696	4	26
Pourcentage d'actifs ayant un emploi travaillant ...		10,8%	85,5%	0,5%	3,2%
Nbre d'actifs ayant un emploi travaillant ...	1990	125	522	23	
Pourcentage d'actifs ayant un emploi travaillant ...		18,7%	77,9%	3,4%	

Sources : Données I.N.S.E.E., R.G.P. 1990 et 1999

Actifs travaillant à l'extérieur de la commune en 1999

Ils exercent avant tout leur emploi au sein des villes du département de l'Yonne, et essentiellement à Auxerre.

Actifs travaillant à Charbuy

Le recensement de 1999 indique qu'environ 10,8% des actifs ayant un emploi exerçaient leur profession sur le territoire communal en 1999. Ils étaient 18,7% en 1990, cela s'explique par le fait que de nombreuses personnes résidant auparavant ailleurs se sont installées à Charbuy.

Ces flux migratoires doivent être pris en compte dans le cadre des aménagements et notamment dans l'analyse des déplacements et des circulations dans la commune.

1.6. Domaine de l'habitat : Analyse du parc de logements

Source : Données INSEE, Recensement général de la population

1.6.1. EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Années du recensement	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total des logements
1975	283	56	42	381
1982	380	46	34	460
1990	469	54	27	550
1999	564	42	14	620

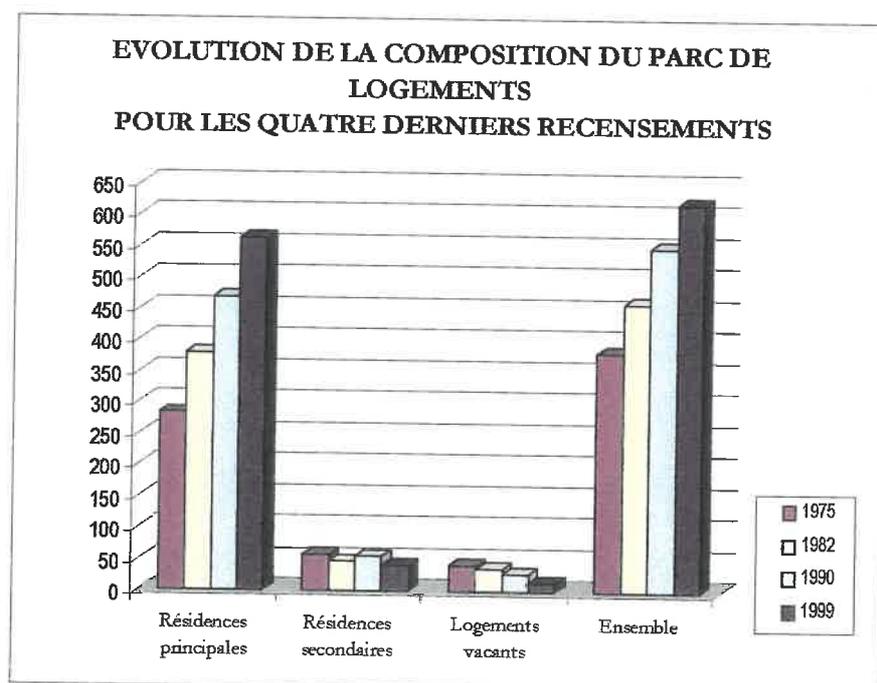
Source, INSEE, RGP 1999

Le **nombre total de logements** a beaucoup augmenté depuis 1975 (+ 62,7%), passant de 381 à 620 logements.

Cela s'explique par le fait que le nombre de **résidences principales** a doublé (283 en 1975 et 564 en 1999), pendant que le nombre de **logements vacants** diminuait de plus de 66%.

Pour ce qui est des **résidences secondaires**, leur nombre a globalement diminué de 1975 à 1999 (-25%), malgré la reprise qui s'était amorcée en 1990.

Les logements de Charbuy correspondent pratiquement tous (près de **91%**) à des **résidences principales**.



Source : INSEE, RGP 1999

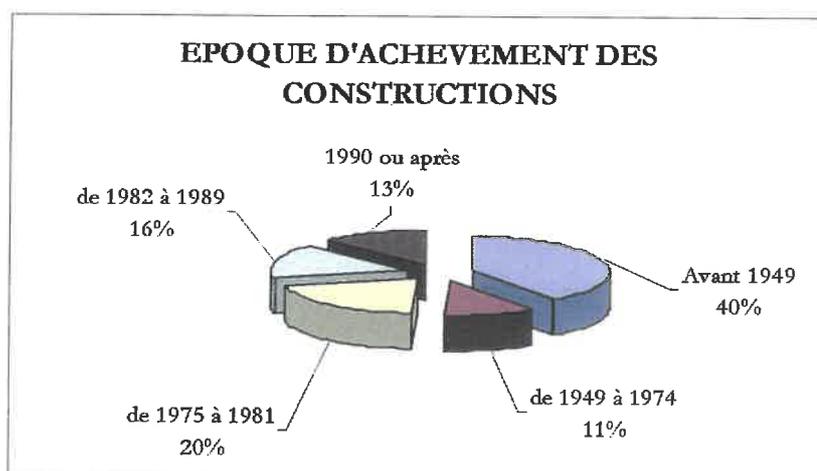
Cette structure du parc de logements est identique depuis 1975 et s'explique par la proximité de la ville d'Auxerre et par la tendance qui s'observe depuis déjà plusieurs années en France, à savoir que de nombreuses personnes travaillant dans les villes (comme Auxerre), préfèrent habiter à la campagne (à Charbuy par exemple).

1.6.2. ANCIENNETÉ DU PARC

Le parc de logements de Charbuy est de manière générale **relativement récent** puisque 49% des logements ont été construits (ou réhabilités) après 1975. Le parc ancien reste tout de même assez important avec 40% des constructions antérieures à 1949.

Ces chiffres illustrent bien l'essor qu'a connu la construction à Charbuy depuis 1975, duquel résulte d'ailleurs l'augmentation de population.

On remarque cependant que le rythme des constructions a tendance à ralentir depuis 1982. Il y avait en effet 20% de maisons neuves entre 1975 et 1981, puis 16% dans la période suivante, et plus que 13% à partir de 1990.

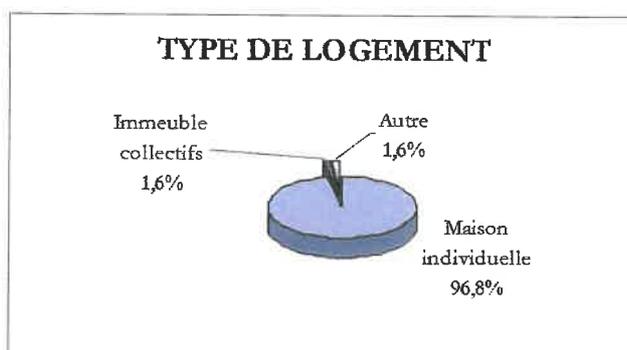


Source : INSEE, RGP 1999

1.6.3. TRAITS CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Typologie des logements

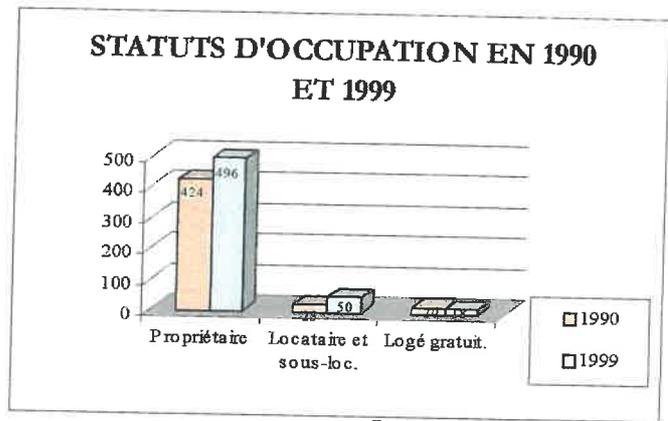
La **grande majorité** des constructions est de **type maison individuelle ou ferme**. Les logements collectifs ne représentent qu'une très faible part des résidences.



Source : INSEE, RGP 1999

Statut d'occupation

En 1999, la très grande majorité des résidences principales de Charbuy est occupée par leur propriétaire (88 %). Ce pourcentage élevé résulte de la part conséquente de maisons individuelles sur le territoire. Entre 1990 et 1999, on constate une augmentation de ces propriétaires. Il faut tout de même noter que dans la même période, le nombre de locataires et de sous-locataires a doublé, passant de 25 à 50.



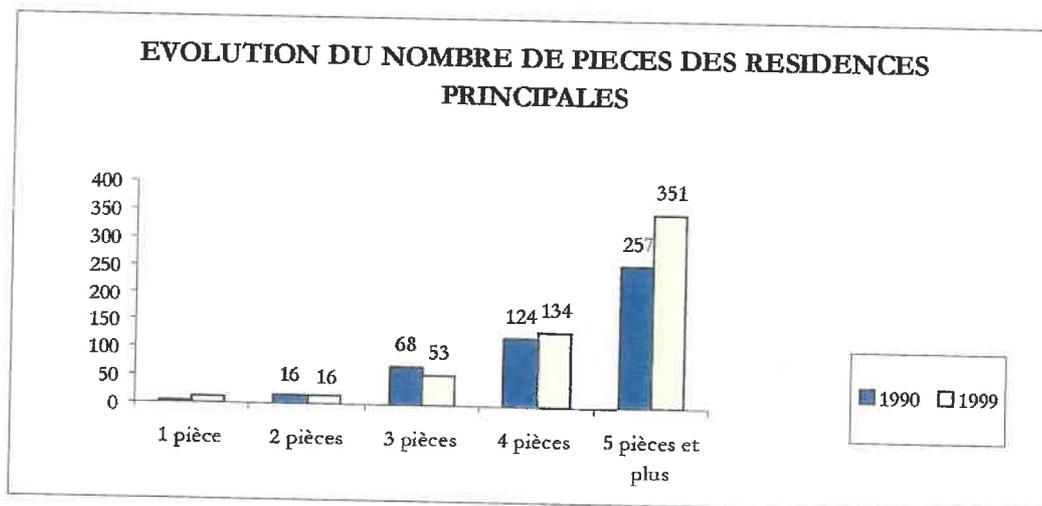
Source : INSEE, RGP 1999

La grande majorité des logements loués appartient à des propriétaires privés. Seuls deux logements dépendent l'un de la commune, l'autre de l'OPAC.

Pour le moment, les locations se présentent toutes sous la forme de maisons individuelles, mais cela devrait changer avec la prochaine réhabilitation par la commune, de deux bâtiments dans lesquels seront créés 5 logements.

Taille des logements :

La tendance entre 1990 et 1999 est à l'augmentation du nombre de pièces des résidences principales : + 94 logements de 5 pièces et plus, + 10 logements de 4 pièces. Une diminution touche par contre les résidences principales de 3 pièces (- 15 logements entre 1990 et 1999).



Source : INSEE, RGP 1999

Cette tendance générale à l'augmentation du nombre de pièces des résidences principales coïncide avec l'augmentation du nombre de ménages de 2 personnes et plus, qui apparemment, souhaitent vivre dans des logements plus spacieux (4 pièces au moins). C'est un constat général, hier les grands ménages vivaient dans des petits logements, aujourd'hui les petits ménages vivent dans des logements plus grands.

Niveau de confort :

Globalement, le niveau de confort des logements a sensiblement augmenté entre 1990 et 1999.

		1990	1999
<i>Installations sanitaires</i>	W-C à l'intérieur du logement	435	547
	Ni baignoire ni douche	35	16
	Baignoire ou douche	434	548
<i>Chauffage central</i>	collectif	4	2
	individuel	372	367
	sans chauffage central	93	195

Source INSEE, RGP, Niveau de confort des résidences principales

A titre d'exemple, seuls 16 logements ne possédaient ni baignoire ni douche en 1999, alors qu'on en dénombrait encore 35 en 1990. De même, en 1999, 88% des logements possédaient un W.C. à l'intérieur du logement, contre 79% en 1990.

Cette élévation du niveau de confort provient d'une incitation à la réhabilitation des logements et d'une évolution des mentalités et du niveau de vie.

1.7. Equipements publics et milieu associatif

1.7.1 EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Source : site internet et guide pratique de la commune

Il s'agit d'équipements d'enseignement du premier degré :

- **L'École maternelle** se situe au Château de Rosaire et accueille trois classes de 21 élèves chacune. Un **restaurant scolaire**, une salle de repos et une salle d'évolution se trouvent dans les mêmes locaux.
- **L'École primaire** et ses cinq classes (environ 24 élèves par classe) sont installées au rez-de-chaussée du bâtiment de la mairie-école. Ce site est également celui d'une autre salle d'évolution et d'une **garderie**.

A noter que le nombre d'élèves est en baisse et que la commune envisage l'arrêt d'une classe si la tendance persévère dans les années à venir.

Un **ramassage scolaire** est organisé par la commune pour les élèves des écoles de Charbuy, du collège de Saint Georges-sur-Baulche et du lycée d'Auxerre.

1.7.2. EQUIPEMENTS TECHNIQUES.

EAU POTABLE

Charbuy fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Charbuy – Fleury. Un captage situé sur la commune de St Georges-sur-Baulche assure la production d'**eau potable**. L'eau est ensuite redistribuée à partir d'un réservoir principal situé à Charbuy.

En cas de besoin, Charbuy peut acheter de l'eau à la Communauté de communes de l'Auxerrois (une convention a pour cela été signée).

La commune est dans l'ensemble bien desservie en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le schéma directeur d'**assainissement** de 1990, qui prévoyait un système de collecte et de traitement des eaux usées selon cinq zones a dû être revu, suite à la forte augmentation de la population et à l'installation d'habitations à proximité des emplacements initialement prévus pour les lagunes. L'assainissement d'une zone, le secteur n°5 dit "le village", a cependant pu être réalisé.

Les nouvelles orientations prises en 1999, prévoient la réalisation d'un réseau de collecte dans le "secteur central" et la création d'une station de traitement de type "décanteur-digesteur et filtre à sable" devant prendre en compte l'accroissement de population des 20 prochaines années, et située à l'écart des zones urbanisées ou d'extension future (au lieu-dit "le Chaineau").

Les autres secteurs de la commune feront l'objet d'une réflexion ultérieure.

Pour le moment, les habitations des secteurs n'étant pas encore desservis doivent être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et adapté au terrain.

DECHETS

Pour ce qui est des **déchets**, il existe dans l'Yonne un Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés. La communauté de communes de l'Auxerrois dont fait partie Charbuy, a compétence en matière de collecte et de traitement des ordures ménagères.

Le ramassage a lieu une fois par semaine pour les déchets ménagers, et deux fois par an pour les objets encombrants. Les ordures ménagères vont à la décharge de Monéteau.

Il existe par ailleurs, et ce depuis 1994, deux points de collecte sélective par apport volontaire à Charbuy. La communauté de communes dispose de trois déchetteries à Auxerre, Augy et Monéteau.

Des études étaient en cours en 2000 pour le renforcement de la collecte sélective (par la communauté de communes), et pour la gestion du futur traitement des ordures ménagères (par le Syndicat mixte du Centre-Yonne).

1.7.3. EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS

La commune possède les équipements suivants :

- 1 stade de football avec vestiaires,
- 2 terrains de tennis,
- Une salle des fêtes utilisée par les associations et pour divers événements,
- Une bibliothèque gérée et animée par l'association Croq'livres,
- Un mur d'escalade sur l'atelier municipal,
- Un parc public dans le parc du château.



Stade de football au bord de la R.D.89 au Sud-Ouest de la commune

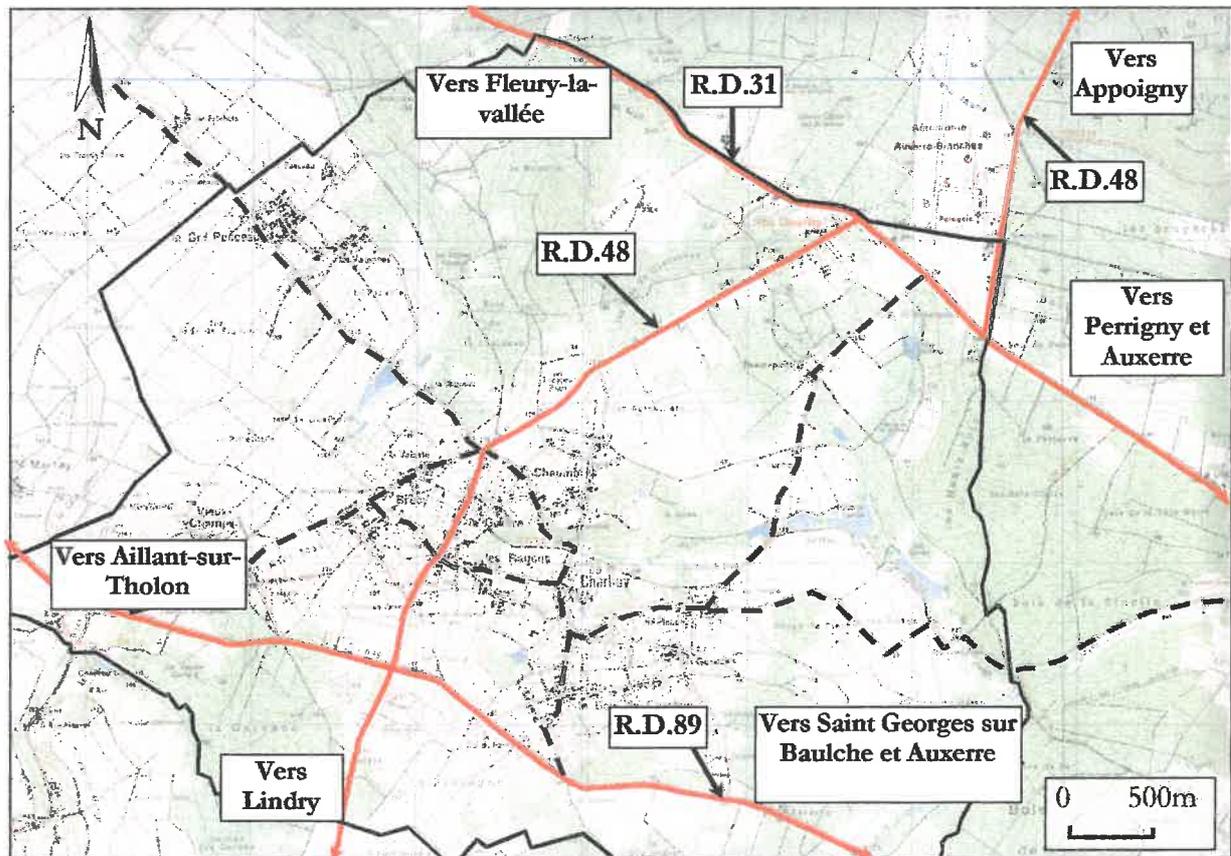
1.7.4. MILIEU ASSOCIATIF

Le milieu associatif local est varié et très actif, malgré l'influence néfaste que pourrait avoir dans ce domaine, l'agglomération auxerroise toute proche. Les associations présentent à Charbuy, qui regroupent 800 adhérents au total, sont les suivantes :

- Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR),
- Association pour la Gestion et l'Animation Musicale (AGAM) ; apprentissage de la musique, du chant, de la danse et de la musique,
- Club de l'amitié charbuysienne : activités diverses pour les retraités (randonnée pédestre, gymnastique, jeux de société, repas, voyages,...),
- Etoile sportive charbuysienne football,
- La Charbuysienne : gymnastique volontaire, yoga, ateliers théâtre,
- Tennis-club,
- Les Moustix ; centre de loisirs accueillant les 4-18 ans pendant les vacances scolaires, organisation d'activités sportives, manuelles et artistiques,
- Croq'livres ; gestion et animation de la bibliothèque, heures de conte, ateliers, expositions,
- Comité des fêtes ; animation communale, vide-greniers,
- Comité de jumelage Charbuy – Serrig ; rencontres, échanges culturels et sportifs,
- Société de chasse de Charbuy,
- Amicale des sapeurs-pompiers,
- Association de Défense des Propriétaires Fonciers (ADEF),
- Association pour la Régulation des Nuisances de l'Aérodrome de Branches (ARENAB).

1.8. Domaine des transports et des déplacements

1.8.1. RESEAU VIAIRE DE LA COMMUNE

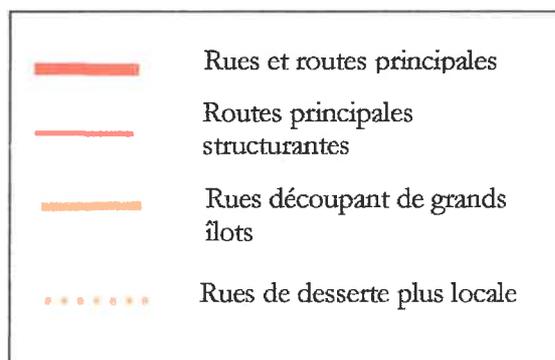
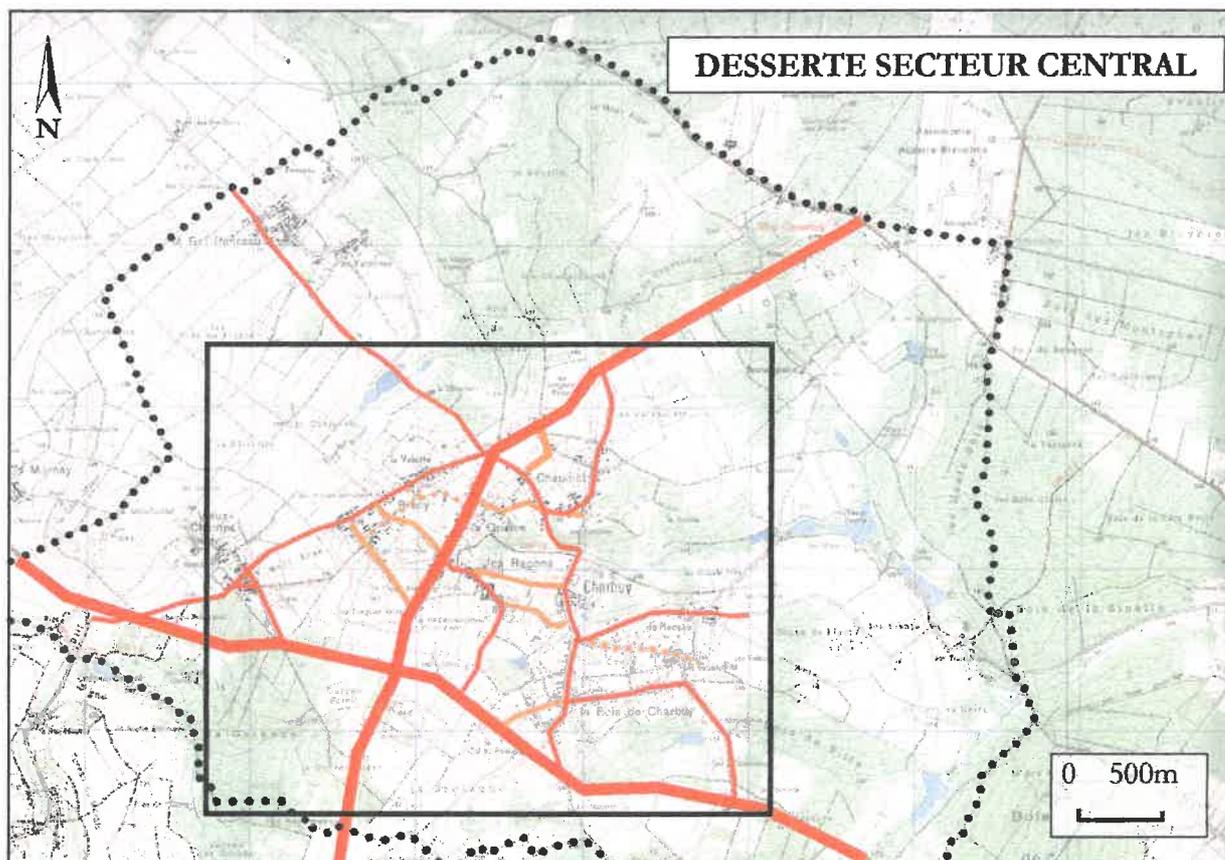


Source : IGN, Série bleue / Top 25

Le réseau viaire de la commune de Charbuy est relativement complexe. Pour le secteur central (identifié dans le paragraphe 2.2.2), on peut dresser la typologie suivante notifiée sur la carte page suivante :

- ✓ Rues et routes principales,
- ✓ Rues principales structurantes,
- ✓ Rues découpant de grands îlots,
- ✓ Rues de desserte plus locale.

Ce réseau viaire est très « lâche », puisqu'il correspond à des liaisons entre hameaux et non à un réseau interne de bourg. Les urbanisations linéaires le long des voies n'ont pas contribué à restructurer ce réseau.



1.8.2. TRANSPORTS EN COMMUN

La gare SNCF la plus proche est celle d'Auxerre.
Il n'y a pas de desserte de transport en commun à Charbuy.

Etant donné le caractère diffus du bâti à Charbuy, le nombre de points de ramassage est élevé : 9 pour les écoles, 19 pour le collège et 13 pour le lycée.

1.9. Synthèse : Tendances d'évolution constatées et évaluation des besoins

1.9.1. TENDANCES D'EVOLUTION CONSTATEES

Source : Données INSEE, AGRESTE et informations fournies par la commune

a) Evolution de la population : Croissance importante au cours des trois dernières périodes intercensitaires

Le dernier recensement de 1999 confirme la hausse des deux recensements précédents. Entre 1975 et 1999, la population a pratiquement doublé passant de 836 à 1608 habitants.

Cette évolution résulte d'un **solde migratoire et d'un solde naturel positifs** (bien qu'en baisse pour le solde migratoire).

La population est représentée en majorité par les classes d'âge intermédiaires (40-59 ans) ce qui **pourrait entraîner un vieillissement de la population** si la représentation des habitants les plus jeunes (- 20 ans) continue à diminuer.

b) Evolution du parc de logements.

Le **nombre total de logements a lui aussi pratiquement doublé entre 1975 et 1999**, la progression étant constante lors de ces périodes intercensitaires. L'augmentation concerne surtout les résidences principales, le nombre de résidences secondaires étant relativement stable entre 1975 et 1999. La hausse des résidences principales s'est accompagnée, lors de la même période d'une baisse des logements vacants.

Le parc de logements est **relativement récent** puisque **pratiquement la moitié des logements** ont été construits **après 1975**. Le parc ancien reste tout de même important **avec 40% des constructions antérieures à 1949**.

c) Evolution du tissu économique local

Activité agricole :

Elle n'est plus l'une des activités économiques majeures de Charbuy. Son rôle est cependant essentiel dans la structuration du paysage et dans la préservation du cadre environnemental.

Activité artisanale et commerciale :

La commune de Charbuy concentre la majorité des commerces dits de proximité. L'activité artisanale est représentée notamment par des entreprises du bâtiment. Les entreprises et les commerces présents sur la commune sont en majorité de petites tailles.

1.9.2. EVALUATION DES BESOINS

Source : Plan d'Occupation des Sols de 2000

a) Prévisions démographiques

On constate à l'heure actuelle une hausse importante du nombre d'habitants due notamment au phénomène de périurbanisation. Le POS prévoyait un apport de population de 300 à 380 habitants sur une dizaine d'années soit une augmentation de 20 % de la population sur dix ans.

Cet objectif est maintenu dans le cadre de la réalisation du PLU. Cette évolution doit être réalisée progressivement. La réalisation de zones 1AU et 2AU doit permettre une régulation dans le temps de l'évolution démographique de la commune. Cette dernière sera complétée des espaces restés libres en zone urbaine.

b) Besoins en matière économique

Charbuy étant une commune à dominante résidentielle, son but est de maintenir voir conforter les petites activités commerciales, artisanales, de services...compatibles avec l'habitat.

c) Besoins liés aux équipements publics

La commune va engager des travaux pour l'amélioration du réseau d'assainissement concernant le hameau des Courlis.

Actuellement, la commune souhaite assurer les possibilités de :

- Travaux de voirie : certaines voies notamment au hameau des Courlis et des parkings vont être aménagées,
- Constructions d'une halle des sports.

2^{ème} PARTIE :
ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

2.1. Milieu physique et naturel

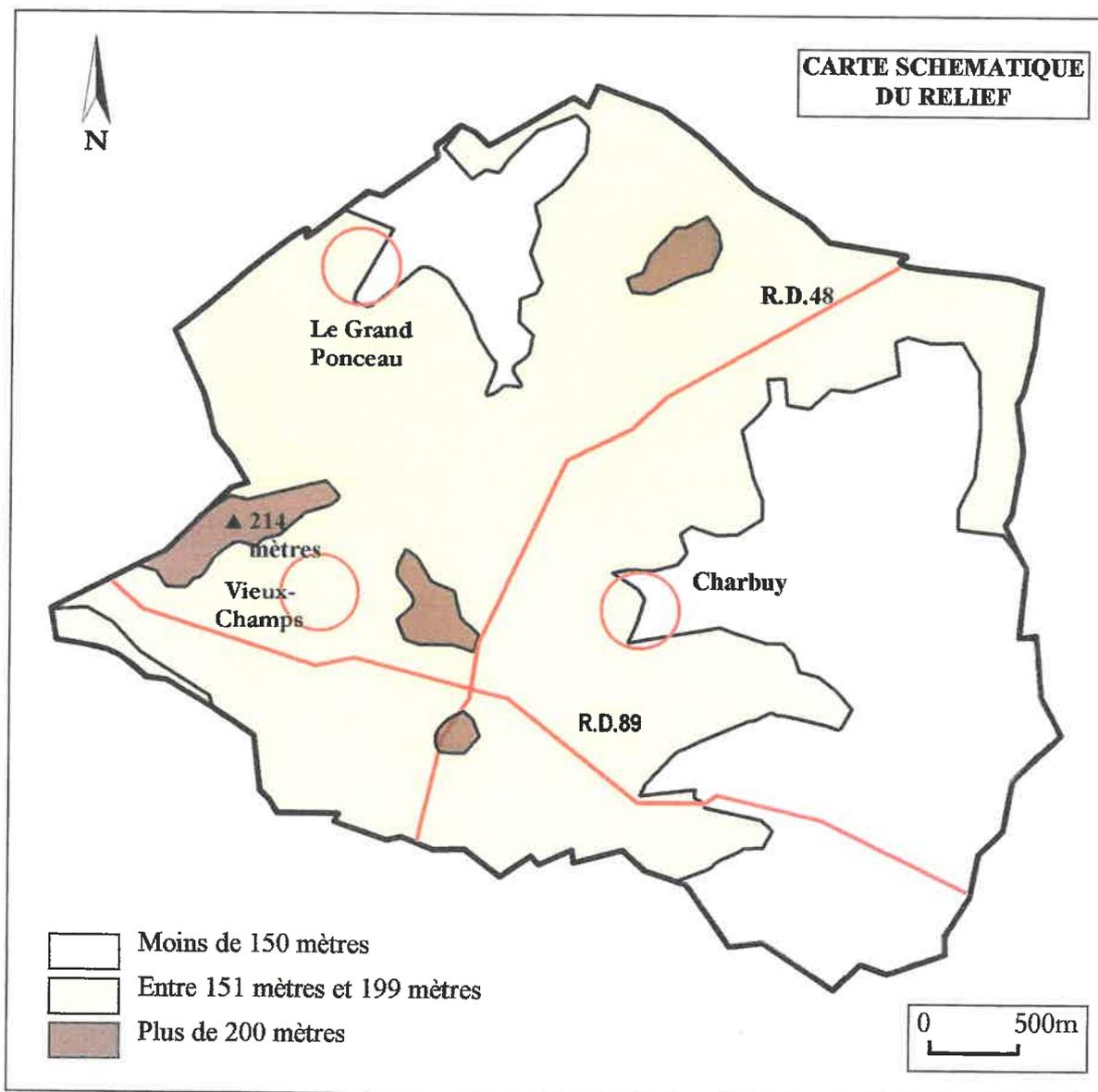
2.1.1. RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Source : Rapport de présentation du POS de 2000.

Relief

Elément important dans le paysage et l'organisation du territoire communal, le relief de Charbuy est assez mouvementé. L'une de ces crêtes, centrale, de direction sensiblement Nord-Sud est celle que suit essentiellement le tracé de la R.D.48.

Le réseau hydrographique divise le territoire communal en trois plateaux vallonnés, dominés par deux larges crêtes qui se recoupent.



Source : Rapport de présentation du POS de 2000.

Depuis cette route, on perçoit assez bien les trois parties vallonnées qui basculent vers une orientation différente :

- ✓ Vers le Sud-Est, le territoire descend jusqu'à la vallée du ru de Vert (à environ 150 mètres, altitude la plus basse du territoire). Cette vallée (affluent du ru de Baulches puis de l'Yonne) est accompagnée de plusieurs petites vallées sensiblement perpendiculaires qui contribuent à modeler plus subtilement le relief ;
- ✓ Une autre vallée, celle sur laquelle s'accroche le village voisin de FLEURY, vient entailler le territoire au Nord-Ouest ;
- ✓ Une dernière vallée constitue la limite sud-ouest du territoire.

Les deux « secteurs de crêtes » convergent autour du carrefour R.D.89/R.D.48, lieu singulier marqué par deux buttes de proximité. Les secteurs de crête sont en effet ponctués de petites buttes, le point culminant de la commune (214,10 mètres) se situant au lieu-dit « La Montagne », près du hameau Vieux-Champs.

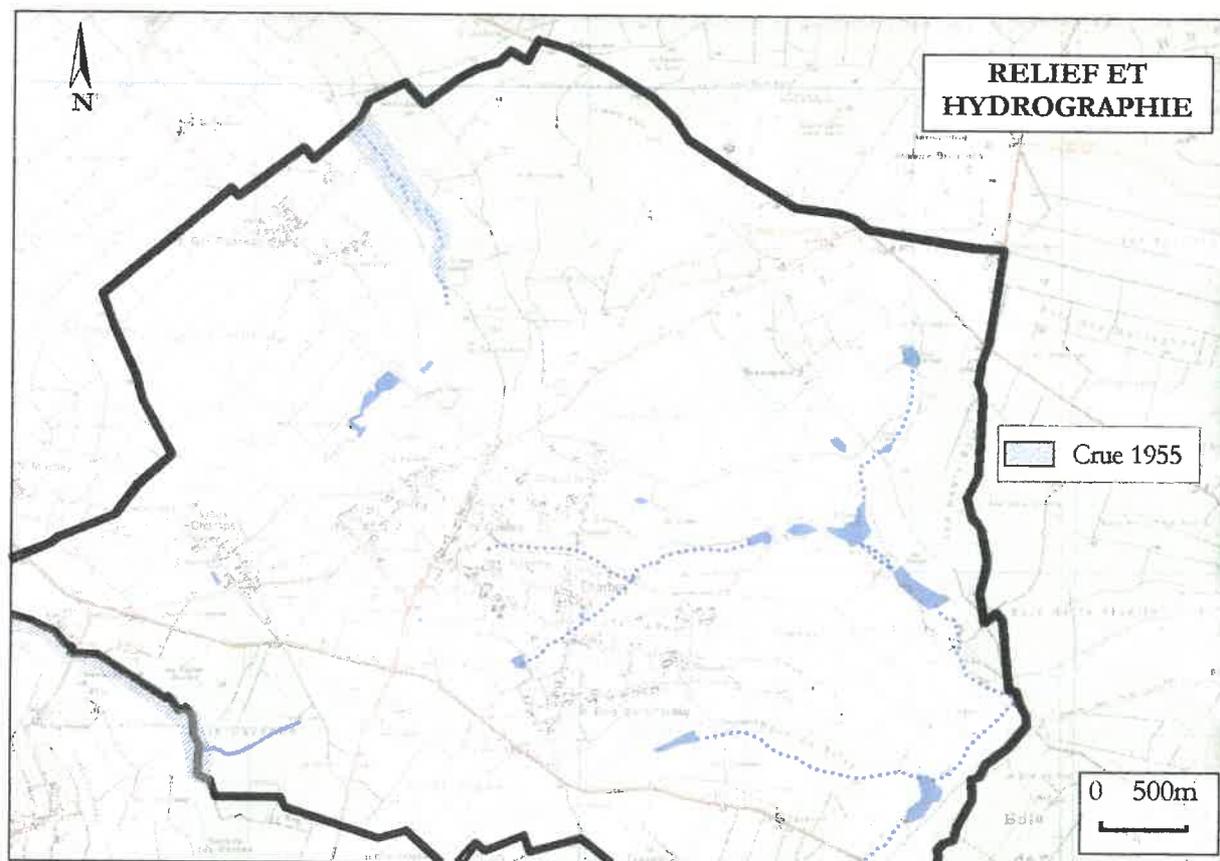
Hydrographie

Le territoire communal de Charbuy correspond à une zone de partage de deux réseaux hydrographiques affluents de l'Yonne : celui du rû de Baulche rejoignant l'Yonne au Nord d'Auxerre, celui du Ravillon rejoignant la rivière Yonne sur la commune de Champlay et celui du rû de Baulche rejoignant la rivière à proximité de Migennes.

La crue de 1955 a entraîné des débordements de certains cours d'eau ; les espaces concernés sont des espaces naturels.

Le paysage de Charbuy est marqué par la forte présence de plans d'eau, mares et étangs qui souvent accompagnent la vallée des rus et s'insèrent dans un paysage de frange boisée. Le ru des étangs et son chapelet de plans d'eau en est un exemple significatif.

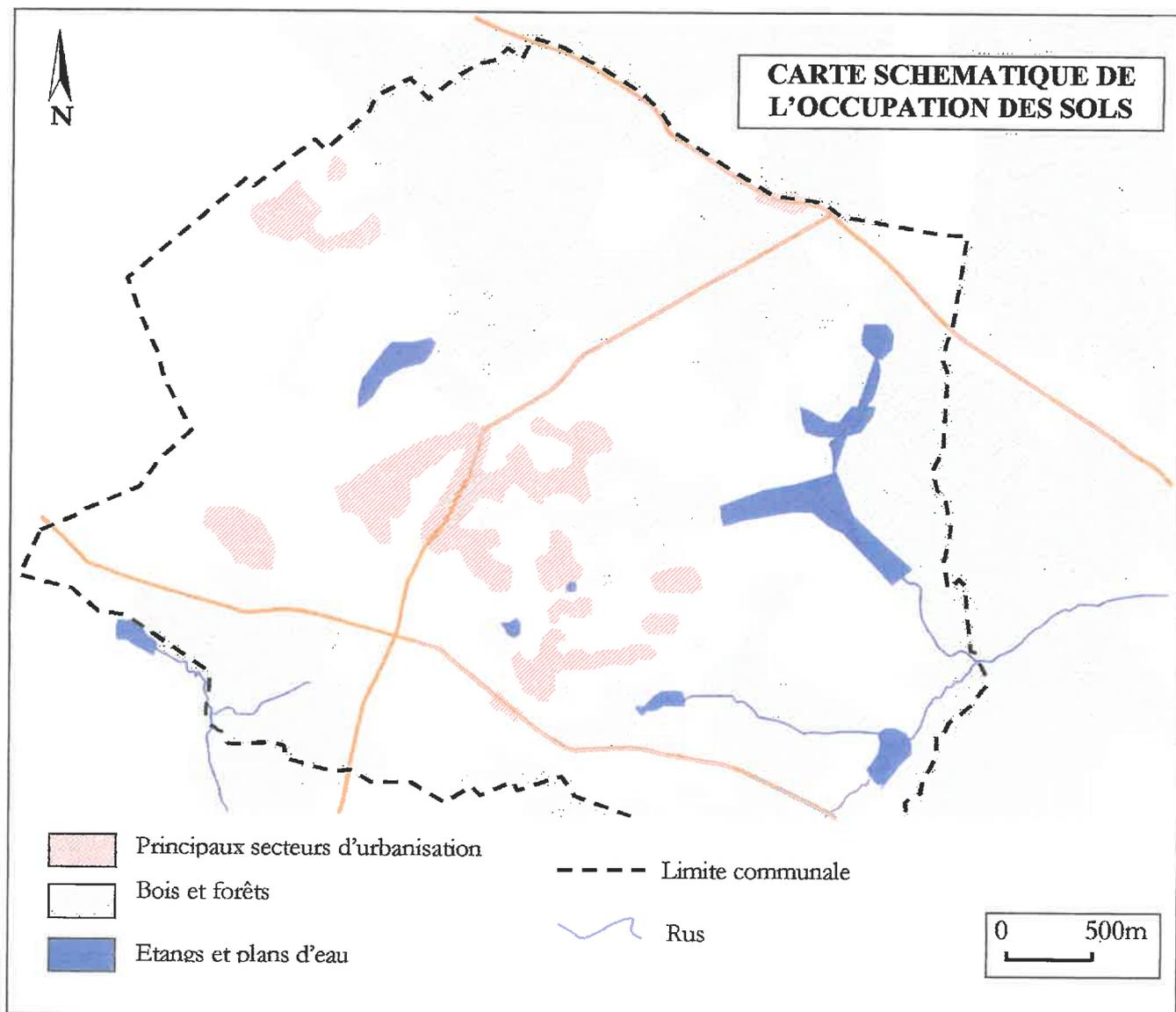
Cette forte présence d'eau rappelle que Charbuy appartient plutôt géographiquement à la région de la Puisaye.



Source : Carte IGN au 1/25000.

2.1.2. OCCUPATION DES SOLS

Source : Rapport de présentation du POS de 2000.



Source : Rapport de présentation du POS de 2000.

Bois et forêts

Le territoire communal est cerné au Nord et au Sud en passant par l'Est par des masses boisées qui font parties d'un ensemble plus important débordant largement sur des communes voisines ; Ce cadre boisé est un élément essentiel du paysage de Charbuy (837 hectares soit plus d'un tiers de la superficie communale).

Sur Charbuy, les boisements accompagnent au Nord-Ouest la vallée du Grand Ponceau, venant frôler le hameau des Varennes, entourant Beaurepaire, rejoignant la route des étangs et suivent le ru de Vert jusqu'au hameau des Bois de Charbuy (« Bois de Billy »). Cet espace forme une barrière végétative de près de deux kilomètres avec l'agglomération auxerroise. Un autre boisement important, « La Garenne » vient jouxter le Sud du hameau de Vieux-Champs.

Le fait que les boisements occupent les fonds de vallées mais remontent aussi sur les coteaux et parfois jusqu'aux crêtes rend difficile la lecture de la géographie du site.

La perception résultante est le plus souvent celle de « moutonnements boisés » en fond de perspective. Par ailleurs, les boisements ont souvent des contours très découpés, des lisières « disséquées » qui contribuent à la perception de « moutonnement ».



Bois de Billy à l'Est vue de la R.D.89



Chemin bois de la Garenne près du hameau Vieux-Champs



Bois de Charbuy au centre de la commune

Terres en culture

Les terres en culture sont prédominantes dans l'occupation des sols (1035 hectares soit presque la moitié de la superficie communale). On les retrouve surtout à l'Ouest, près du hameau du Grand-Ponceau et autour du secteur central.



Paysage de culture au Sud-Est de la commune (le long de la R.D.89)



Terres cultivées au lieu-dit « La Bretagne » avec une vue dominante vers le Sud

Prés

Les prés représentent une surface non négligeable de la commune (près de 10%). On retrouve de grandes clairières internes aux grandes masses boisées créant des espaces clos.



Clairière à proximité de la R.D.89

Etangs et rus

Le paysage de Charbuy est marqué par la forte présence de plans d'eau, mares et étangs notamment à l'Est à proximité du bois de la Sinelle et à l'Ouest près du hameau du Grand-Ponceau.



Etang à proximité du Grand-Ponceau

Vergers

Les vergers sont présents dans les secteurs urbanisés notamment près des hameaux « Brécy », « Les Ragons » et « La Gruère ». Ils représentent 29 hectares soit 1,2% du territoire communal.



Vergers entre bois et prés au hameau du « Cul du Four »

Reste du territoire

Le reste du territoire est occupé par des vignes (à proximité du hameau du Vieux-Champs), des jardins, les surfaces urbanisées et le réseau viaire.

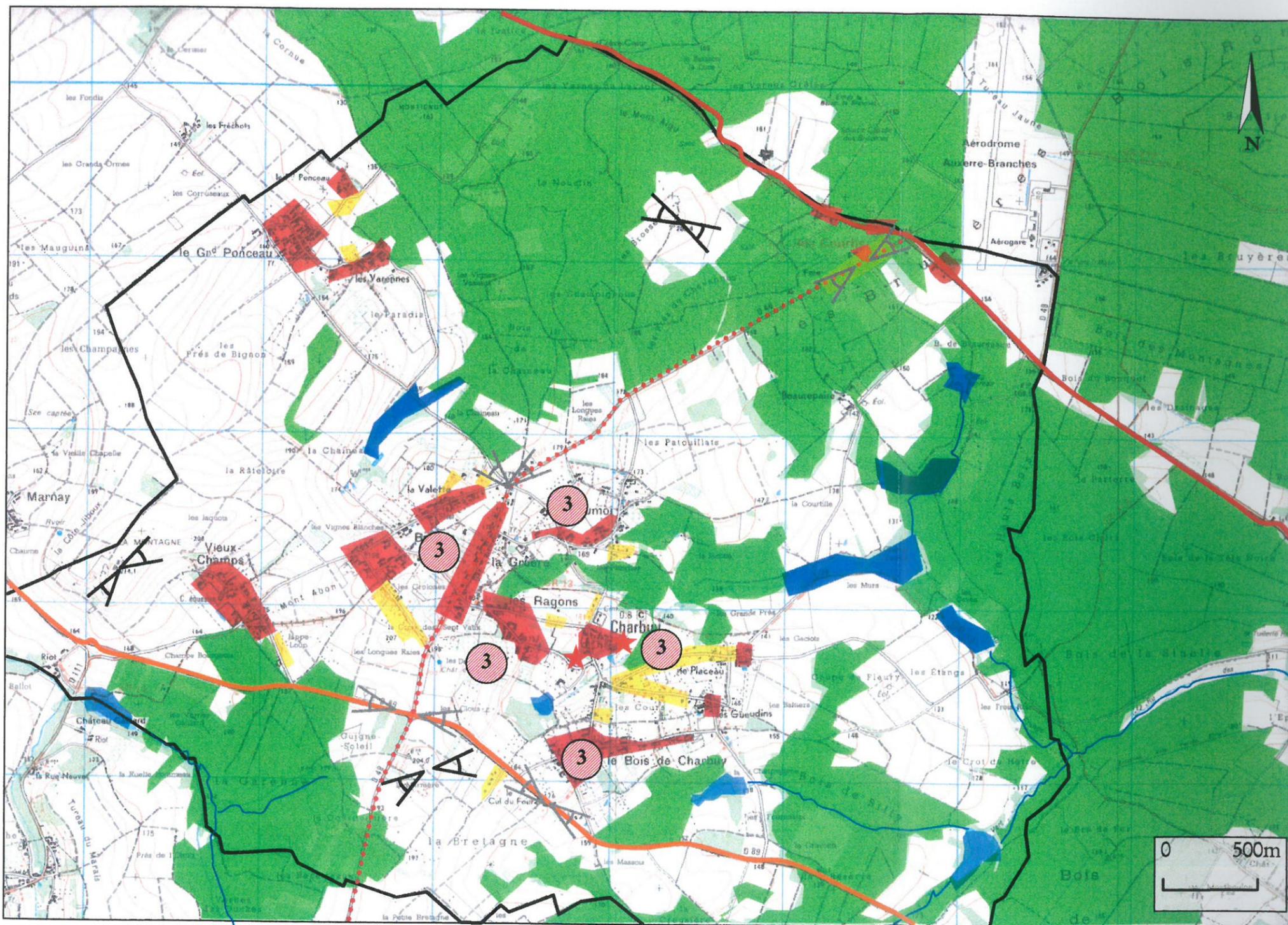


Paysage urbain au hameau « Le Grand Ponceau »



R.D.48 traversant le hameau de Courlés au Nord du territoire communal

CARTE SYNTHETIQUE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNMENT



Légende

- Limite communale
- R.D.31
- R.D.89
- R.D.48

PAYSAGE NATUREL

- Unité paysagère n°1** : Massifs boisés
- Unité paysagère n°2** : Ruisseaux, plans d'eau et étangs
- 3 **Unité paysagère n°3** : Secteur central où se mêlent le végétal et le bâti
- Unité paysagère n°4** : Prairies et cultures

- A Cônes de vue dominants
- A Cônes de vue restreints

PAYSAGE URBAIN

- Ensemble bâti remarquable
- Paysage urbain ancien
- Paysage urbain périphérique

2.2 Composition du paysage naturel et urbain

2.2.1. UNITES PAYSAGERES

L'analyse de l'occupation des sols communal conduit à distinguer les quatre unités paysagères différentes :

Unité 1 : Massifs boisés

Unité 3 : Le secteur central où se mêlent le végétal et le bâti

Unité 2 : Rus, plans d'eau et étangs

Unité 4 : Les prairies et les cultures

Ces unités sont représentées sur la carte relative à l'état initial de l'environnement (page 35)

UNITE 1 : MASSIFS BOISES



UNITE 2 : RUS, PLANS D'EAU ET ETANGS



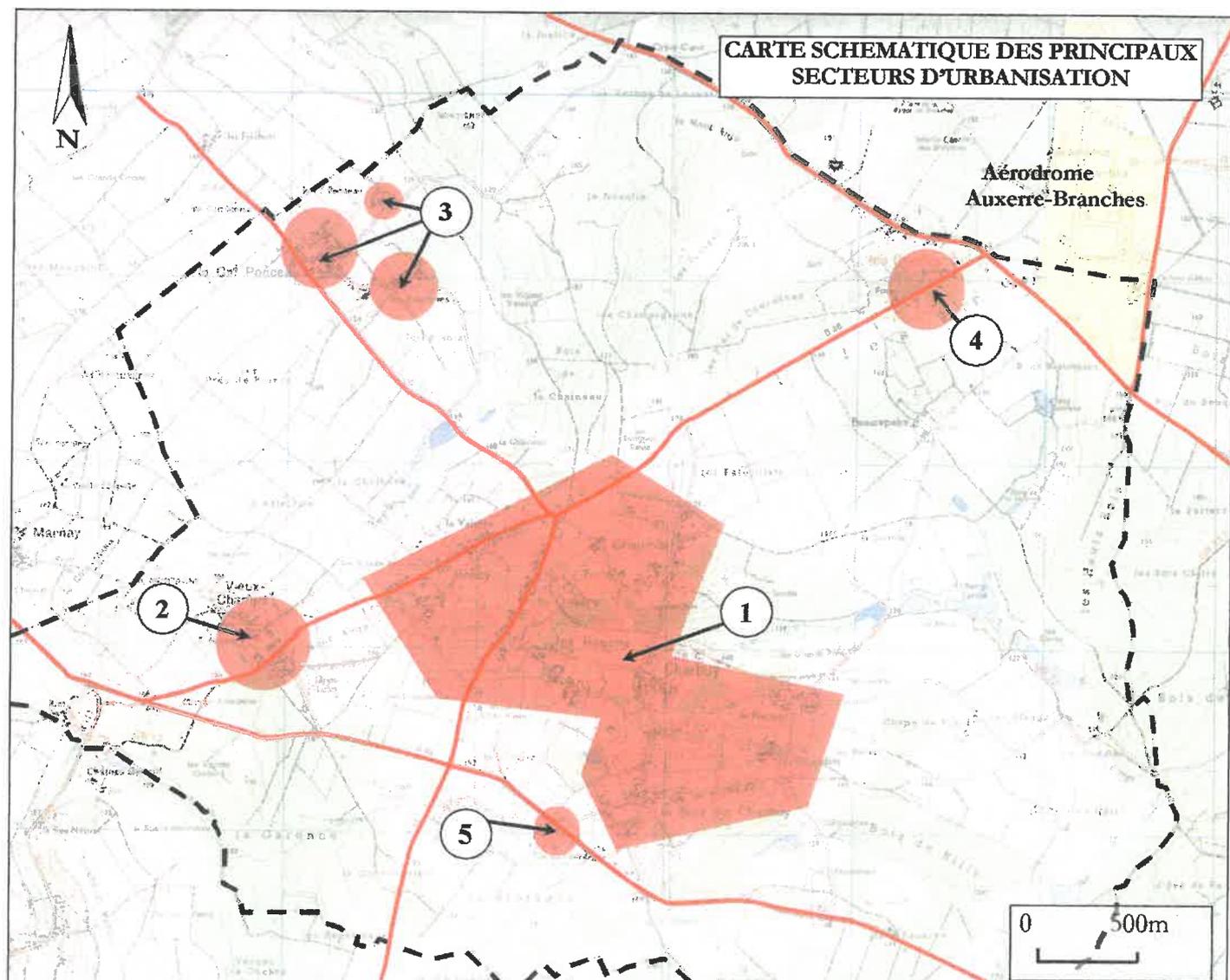
UNITE 3 : LE SECTEUR CENTRAL OU SE MELENT LE VEGETAL ET LE BATI



UNITE 4 : LES PRAIRIES ET LES CULTURES



2.2.2. IMPLANTATION ET EVOLUTION URBAINE



Source : rapport de présentation du POS de 1999 et carte IGN au 1/25000

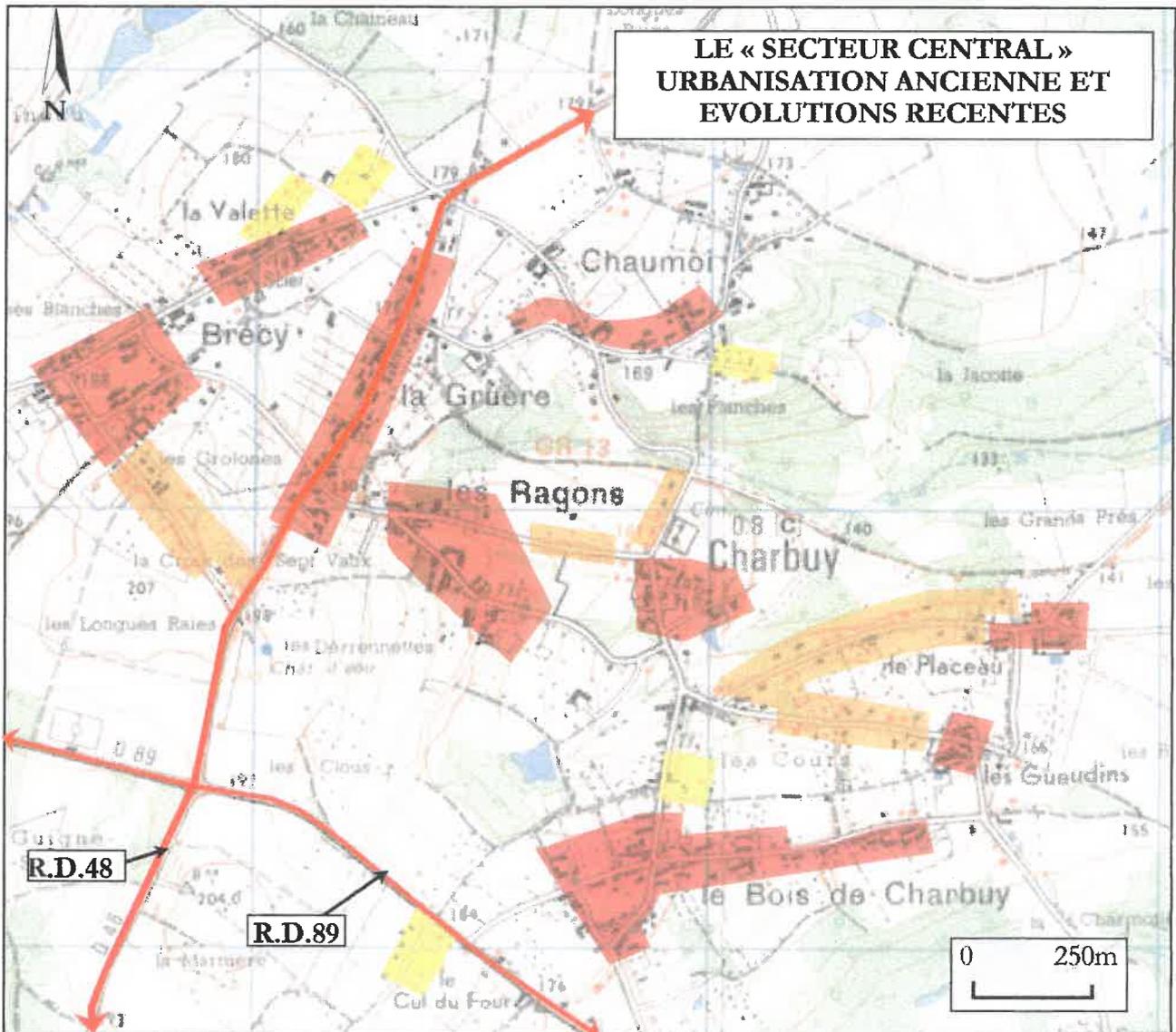
Le « secteur central » regroupe l'essentiel des urbanisations et les principaux hameaux ou écarts isolés :

- ① Le secteur central
- ② Vieux champs
- ③ Le Gd Ponceau, le Petit Ponceau, les Varennes
- ④ Les Courlis
- ⑤ Le Cul du Four

L'urbanisation est extrêmement disséminée sur le territoire communal. Les noyaux anciens sont nombreux, et de configurations variées.

A/ IMPLANTATION ORIGINELLE

- ✓ **Principaux noyaux anciens se situant dans la partie centrale du territoire**



Source : Carte IGN au 1/25000

- Principaux secteurs de noyaux anciens
- Principaux secteurs d'extension récente linéaire sur route
- Principaux secteurs d'extension récente en doigt de gant sur chemin aménagé

Ils sont classés en différents types répertoriés ci-après :

➤ **Charbuy**



Bâti ancien à proximité de l'église

Charbuy, dont le bâti est groupé, regroupe la mairie, l'école, la bibliothèque. Il constituait le « **bourg** » mais était en fait d'une dimension très limitée, organisée autour d'un seul îlot, certains hameaux ayant au moins la même importance (en nombre de maisons).

➤ **Hameaux de configuration linéaire**

Trois hameaux très proches spatialement les uns des autres sont de configuration linéaire :

La Gruère, « hameau-rue », développé de part et d'autre de la R.D.48 est le plus important

La Valette et **Le Chaumois**, plus petits, s'organisent aussi le long d'une portion de rue.

➤ **Hameaux représentants de petits noyaux organisés autour des carrefours**

Trois hameaux se sont constitués autour de carrefours :

Les Ragons situés au Sud-Ouest du « bourg » et de taille quasiment identique à ce dernier constitue un ensemble formé autour de deux carrefours et une portion de rue.

Le Placeau et **Les Geudins** de taille plus modeste se sont formés à l'Est de la partie centrale.

➤ **Hameaux composés à partir d'un îlot**

Les hameaux de Brecy et Les Bois de Charbuy, constitués à partir d'un îlot ont pris des formes différentes : Brecy est plutôt groupé à partir d'un îlot pratiquement carré alors que Les Bois de Charbuy avec un îlot originel triangulaire complété par une urbanisation linéaire le long d'une route.

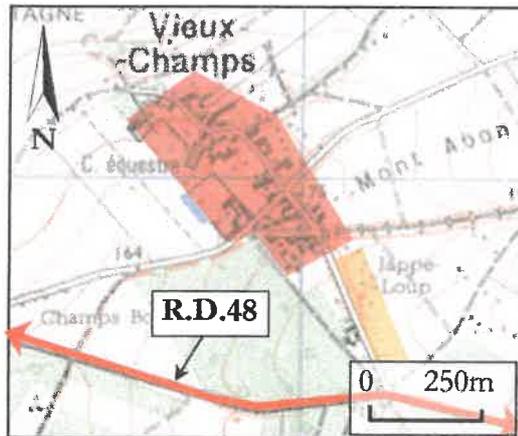


Le hameau du Bois de Charbuy regroupe un bâti architecturalement homogène

Sur le bâti ancien, les clôtures sont formées de murs pleins. Aujourd'hui, cette forme de clôtures n'est plus réalisable dans la mesure où les matériaux utilisés sont trop différents des matériaux traditionnels. Il convient alors pour maintenir l'alignement de préconiser des clôtures en végétaux et/ou murets

✓ **Autres noyaux anciens se situant sur le reste du territoire**

➤ **Hameau ancien à l'Ouest du secteur central**



Source : Carte IGN au 1/25000

- Principaux secteurs de noyaux anciens
- Principaux secteurs d'extension récente linéaire sur route
- Principaux secteurs d'extension récente en doigt de gant sur chemin aménagé

Le hameau « Vieux champs » s'est développé essentiellement le long d'une route et autour d'un carrefour.



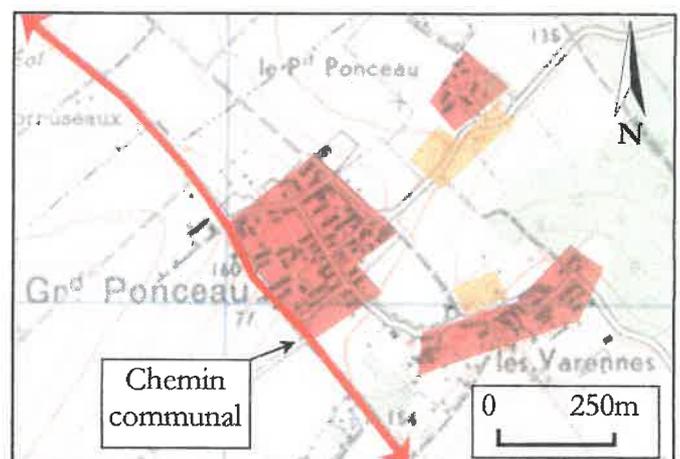
Bâti ancien au hameau « Vieux-Champs »

➤ **Hameaux anciens au Nord-Ouest du territoire communal**

Le hameau du **Grand-Ponceau**, le plus important de ce secteur, s'est structuré à partir de deux îlots : le **Petit Ponceau** organisé autour de la « rue de l'Intérieur » et **les Varennes**, un hameau rue.



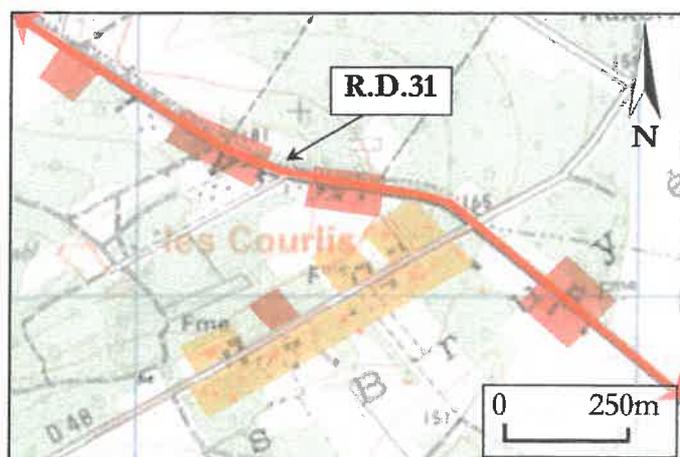
Hameau du Grand Ponceau



➤ Hameaux anciens au Sud du territoire communal

Les hameaux de Riot et Cul du Four sont situés au Sud de la R.D.89.

Le hameau des Courlis, spatialement plus grand, était à l'origine constitué que de quelques constructions n'ayant pas l'échelle d'un hameau.



Source : Carte IGN au 1/25000

On retrouve sur le territoire communal de Charbuy des implantations anciennes isolées venant compléter l'urbanisation originelle.

B/ EVOLUTION RECENTE DE L'URBANISATION

Plusieurs critères ont conduit à une évolution extensive et sans grande cohérence des urbanisations anciennes préexistantes :

- ✓ L'absence d'un noyau ancien important jouant seulement par la présence d'équipements mais aussi de par ses dimensions de centre attractif,
- ✓ La dispersion et la multiplicité des centres anciens,
- ✓ La complexité du site (relief et masses boisées),
- ✓ La proximité de l'agglomération auxerroise rendant la commune de Charbuy attractive,
- ✓ L'absence d'un parti d'aménagement d'ensemble du territoire communal.

L'urbanisation récente s'est réalisée de plusieurs façons :

- **Remplissage des « dents creuses »** à l'intérieur du bâti ancien ou en complément de celui-ci : ces évolutions ne posent pas de problème particulier. Le nouveau bâti s'intègre relativement bien dans le tissu ancien.
- **Extensions linéaires ou ponctuelles sur des routes ou portions de routes non urbanisées.**
 Dans de nombreux cas, ce type d'évolution s'est traduit par des extensions linéaires « en doigt de gant » s'étirant le long des voies :
 - soit **rejoignant les noyaux anciens** (route des Etangs et rue de Sablons en particulier),
 - soit **étendant encore l'urbanisation vers l'extérieur** (comme rue des Sept voies ou rue de la Garenne à Vieux-Champs),

Une urbanisation de type « continue distendue et extensive » en particulier dans tout le secteur des hameaux du centre, avec un risque d'enclavement des espaces centraux situés entre ces urbanisations linéaires sans qu'aucune réflexion sur leur devenir n'ait été menée. Le hameau des Courlis constitue un cas spécifique puisqu'il s'agit pratiquement de la création d'un hameau nouveau (bâti ancien limité à deux fermes séparées) le long d'une route et souvent en construisant dans les boisements.



Extension récente de forme linéaire au Courlis

➤ **Extension linéaire « en doigt de gant » sur d'anciens chemins aménagés en impasse**

Ce type d'évolution fréquent est la plus problématique, elle crée des petites entités détachées du reste et ne s'appuie sur rien d'existant (rues, bâti ...) en étalant encore plus le périmètre urbanisé.



Extension récente de forme linéaire au hameau « Vieux-champs

➤ **Construction en « double-ligne »**

Ce type d'évolution que l'on peut rencontrer dans tous les cas de figures évoqués précédemment

est assez fréquent étant donnée la profondeur des parcelles.

Ce type d'implantation présente de nombreux inconvénients : logique urbaine avec « avant » et « arrière » de parcelles, multiplication des accès « en pipe », problèmes de voisinage, non préservation du caractère « naturel » des fonds de parcelles, non prise en compte d'un aménagement global et des terrains voisins.

2.3. Perception du paysage naturel et urbain

2.3.1. HIERARCHISATION DES CONES DE VUE – REPERES VISUELS

Pour chacun des cônes identifiés, l'angle d'ouverture et la longueur du champ de vision ont été déterminés, ceci permettant de les hiérarchiser de la façon suivante :

✓ **Les points hauts ou dominants**

Le relief de Charbuy est assez mouvementé. Le réseau hydrographique communal divise le territoire en trois plateaux vallonnés. Trois points hauts essentiels sur la commune de Charbuy (deux au Sud-Est et un au Nord-Est) offrent des vues globales sur les différentes unités paysagères structurantes du paysage et sur l'agglomération auxerroise distante de quelques kilomètres.

✓ **Les vues plus restreintes** : à partir des voie de circulation ou cheminements, qui caractérisent les entrées et les traversés du village, et des hameaux, on découvre souvent des perspectives intéressantes sur les éléments du paysage local (clocher de l'église, fermes, vergers...).

Tout le reste du territoire est « caché », le jeu des reliefs et des boisements restreint et « intercepte » les champs visuels.

LES POINTS HAUTS OU DOMINANTS



Vue sur l'Auxerrois à partir du lieu-dit « Les Longues Raies »



Vue vers le Sud depuis « La Montagne » à l'Ouest de Vieux-Champs

LES VUES PLUS RESTREINTES



Eglise Saint-Médard

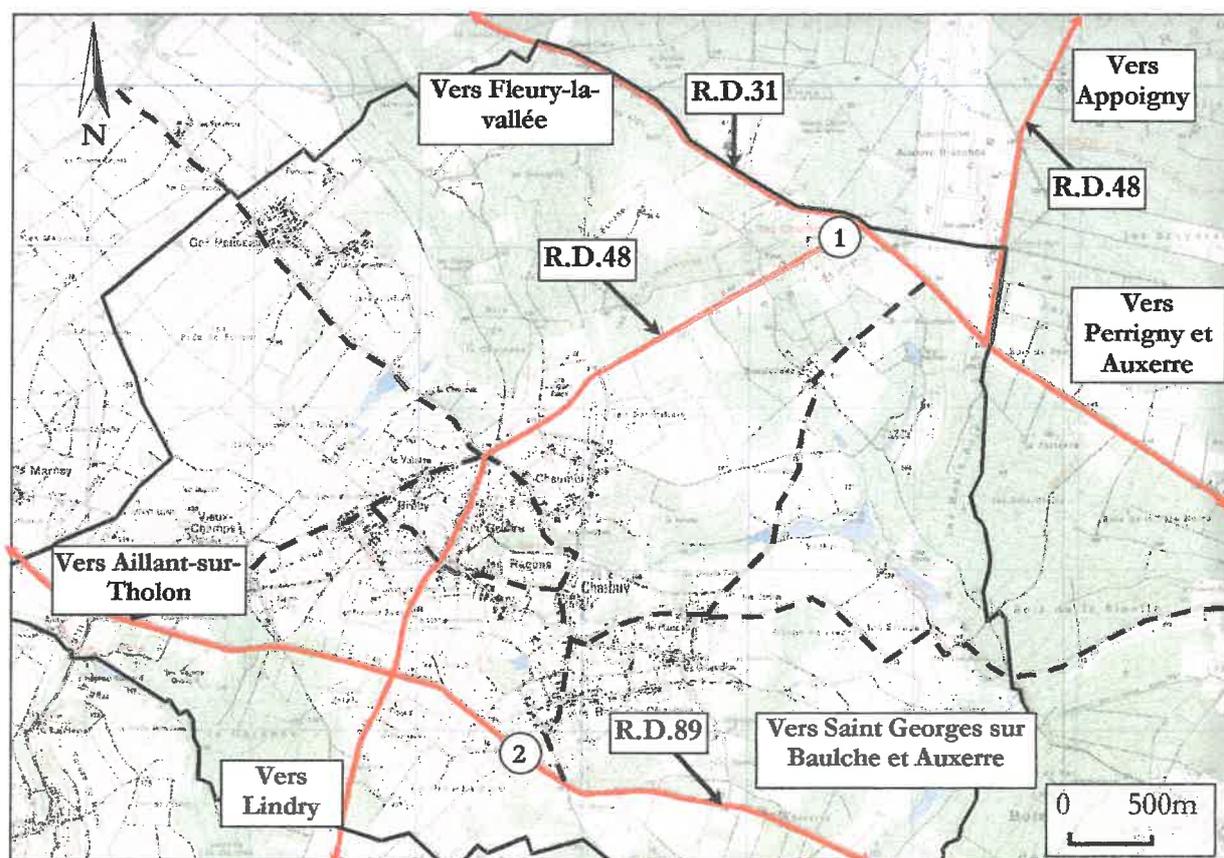


Traversée du hameau des Courtils



Traversée du hameau du Cul du Four

2.3.2. ANALYSE SUCCINCTE DES ENTREES – SORTIES DE CHARBUY



Vue la complexité du réseau viaire, il n'est pas judicieux de recenser toutes les entrées et les sorties des différents hameaux. Seules deux entrées et sorties de la commune ont été analysées car considérées comme majeures pour Charbuy.

- ✓ La première, par la R.D.89, au hameau du « Cul du Four » est le principal accès en venant d'Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche,
- ✓ La seconde, par la R.D.48, au hameau des Courlis en venant par le Nord et l'Est (Appoigny et Perrigny).

LOCALISATION	ATOUTS	FAIBLESSES
N°1 : Entrée en venant d'Appoigny et Perrigny (R.D.48)	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne lisibilité due à la ligne droite, - La végétation des jardins, rend cette voie attrayante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'aménagement piéton, - Peu de lisibilité des voies perpendiculaires, - Vitesse excessive des usagers, - Accotements peu entretenus.
N°2 : Entrée en venant d'Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche (R.D.89)	<ul style="list-style-type: none"> - Accotements en règle générale bien entretenus, - Entrée très verdoyante 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'aménagement piéton, - La dénivellation et le point haut au milieu du hameau ne permet pas une vue d'ensemble de la voie.

Entrée N°1*Vers Appoigny et Perrigny**En direction du centre de la commune***Entrée N°2***Vers Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulches**Vers le centre de la commune***2.3.3. ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE**

La carte de synthèse ci-après localise les éléments structurants du paysage, à savoir :

- ✓ Les massifs boisés,
- ✓ Les rus, plans d'eau et étangs,
- ✓ L'espace bâti mêlé au végétal au centre de la commune,
- ✓ Les prairies et cultures.

2.3.4. EVALUATION DE LA SENSIBILITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

La commune de Charbuy dispose d'un riche patrimoine paysager ; ainsi les éléments considérés comme sensibles sont nombreux :

- ✓ Les zones boisées, les plans d'eau, rus et étangs, les vergers ainsi que les jardins sont à protéger.
- ✓ Les différentes vues sur l'Auxerrois et sur les éléments paysagers structurants sont à conserver.
- ✓ La coulée verte qui traverse le secteur central de Charbuy devra faire l'objet de préconisations.

2.4. Paramètres environnementaux sensibles

Source : Porter à Connaissance des services de l'Etat

2.4.1. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes énoncées ci-dessous sont à porter au plan des servitudes et il conviendrait que le PLU contienne des dispositions compatibles avec celles-ci.

1 - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel et culturel

a - Monuments historiques (servitude AC1)

Par décret du 15 mars 1923, une partie de la façade ouest de l'église Saint Médard de Charbuy est classée monument historique. C'est en 1932, par arrêté du 2 décembre, que les parties non classées ont fait l'objet d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Le périmètre de protection de cet édifice, porté au plan des servitudes du POS actuel, est tracé avec un rayon légèrement inférieur à ce qu'il devrait être et devra donc être corrigé en tenant compte de tous les points extérieurs de ladite église.

b - Captages (servitude AS1)

Un seul captage fait peser des contraintes sur la commune de Charbuy - le captage de la « Fontaine des Pelles » de la commune de Poilly-sur-Tholon protégé par arrêté de DUP en date du 24 juillet 1985.

Il conviendra d'annexer l'arrêté de DUP de ce captage à la fiche « conservation des eaux AS1 » de la notice d'interprétation des servitudes, et d'adopter des dispositions réglementaires compatibles avec les contraintes d'occupation des sols fixées par ledit arrêté.

2 - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

a - Alignements (servitude EL7)

Le plan d'alignement, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juin 1869 n'est pas reporté au POS existant.

b - Electricité (servitude I4)

- Réseau HTA (moyenne tension)

Le réseau des lignes électriques HTA est à modifier et à compléter conformément à l'annexe 4.

c - Aéroport - Servitudes radioélectriques contre les perturbations (servitude PT1)

En application du décret du 29 janvier 1986, une zone de protection et une zone de garde radioélectrique, définies toutes deux par un cercle de 1000 m de rayon, protègent le centre radioélectrique d'Auxerre-Aéroport.

d - Aérodrome - Servitudes radioélectriques contre les obstacles (servitude PT2)

Le décret du 22 février 1995 fixe l'étendue des zones et du secteur de dégagement et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage du centre radioélectrique d'Auxerre-Aérodrome. Sur le plan Joint en annexe, les limites des zones et du secteur sont représentées - en rouge pour les zones primaires de dégagement, - en noir pour la zone secondaire de dégagement, - en violet pour le secteur de dégagement.

Il conviendra d'annexer le décret du 22 février 1995 à la fiche « Télécommunications PT2 » de la notice d'interprétation des servitudes, et d'adopter des dispositions réglementaires compatibles avec les contraintes d'occupation des sols fixées par ledit décret.

e - Télécommunications (servitude PT3)

Le réseau national de France Télécom possède sur le territoire de Charbuy :

- la fibre F 301 Paris/Lyon tronçon 3 Joigny/Auxerre
- la fibre RG 89 555 Joigny/Auxerre tronçon

f - Aérodrome - Servitudes de dégagement (servitudes T5)

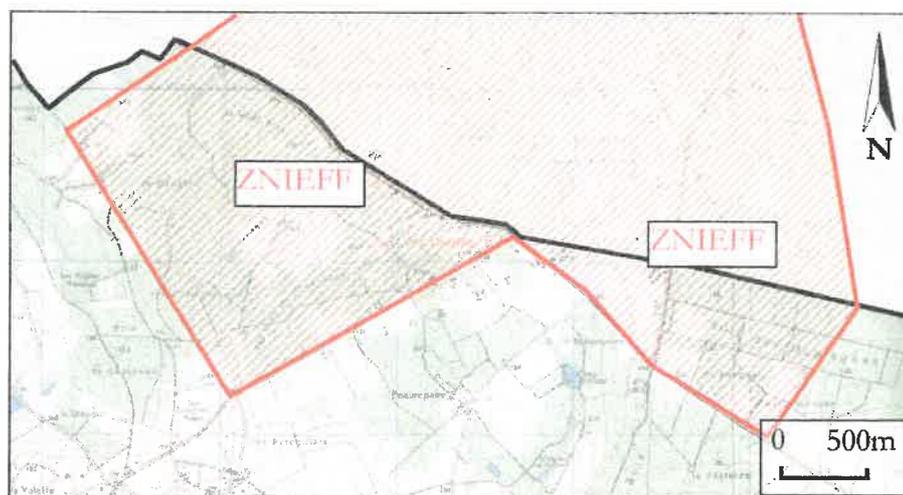
Par arrêté ministériel du 8 juin 1979, l'aérodrome d'Auxerre-Branches est protégé par un plan des servitudes aéronautiques qui tend à interdire la création d'obstacles et si nécessaire à prescrire la suppression d'obstacles sur les terrains identifiés dans les zones d'emprise du périmètre au sol des servitudes. Le territoire de Charbuy est grevé par ces servitudes et il convient donc de porter au plan des servitudes les surfaces de dégagement telles que définies dans le plan d'ensemble ci-joint.

2.4.2. Zones Naturelles

Source : Porter à Connaissance des services de l'Etat

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

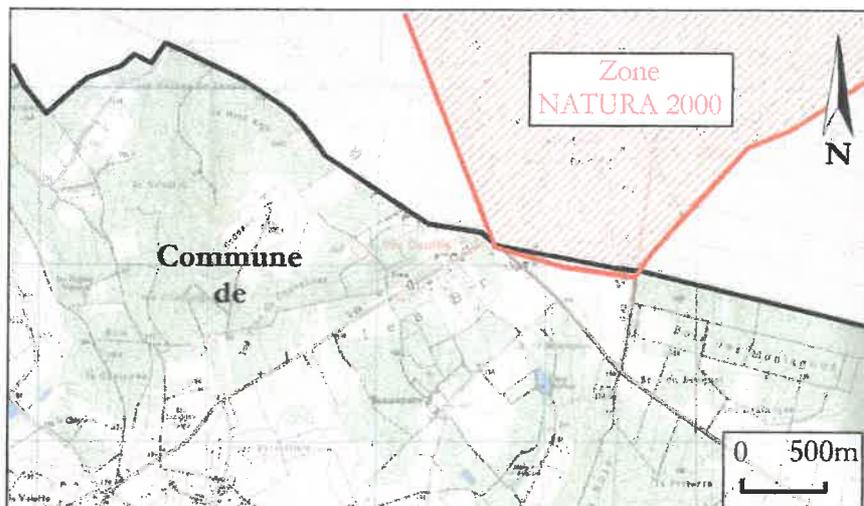
La Z.N.I.E.F.F. n°3038.0000 de type 1 dénommée « Bois de Biche, Champ Coutan, Vau Satan, Pierre St-Martin, les Bruyères, Bois Rond » de l'Yonne couvre partiellement le territoire de la commune de Charbuy. Cette Z.N.I.E.F.F qui s'étend sur les communes de Branches, Appoigny, Charbuy, Fleury-la-Vallée et Perrigny, est un ensemble forestier de 1194 hectares où des modèles forestiers divers alternent avec pelouses, landes et tourbières. Son maintien passe par une sylviculture à base d'essences feuillues régionales et la préservation de l'humidité des sols en évitant les travaux d'assainissement.



Le réseau Natura 2000

(cf. Carte annexée au Porter à Connaissance de l'Etat - pièce n°5 du dossier)

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de la directive européenne « Habitat, Faune-Flore » est susceptible d'être inscrit dans le réseau Natura 2000 le site de la « Tourbière du Bois de la Biche ». Le territoire de Charbuy est concerné sur un espace restreint en limite des communes de Fleury-la-Vallée et Branches. L'intégration de ce site se déclinera par l'application de dispositions spécifiques visant à pérenniser ce milieu.



Espaces boisés

(cf. Carte annexée au Porter à Connaissance de l'Etat - pièce n°5 du dossier)

Sur cette carte sont cartographiés les espaces boisés faisant l'objet de subventions (suivis sur 15 ans), de plan simple de gestion et d'engagement fiscal.

2.4.3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Une liste des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à la date d'élaboration du porter à connaissance a été transmise dans ce document.

2.4.4. Risque d'inondation

Les rus du « Taraut » et du « Ravillon Rau » sont inscrits à l'atlas de la D.I.R.E.N. Ile de France pour leur crue de 1955.

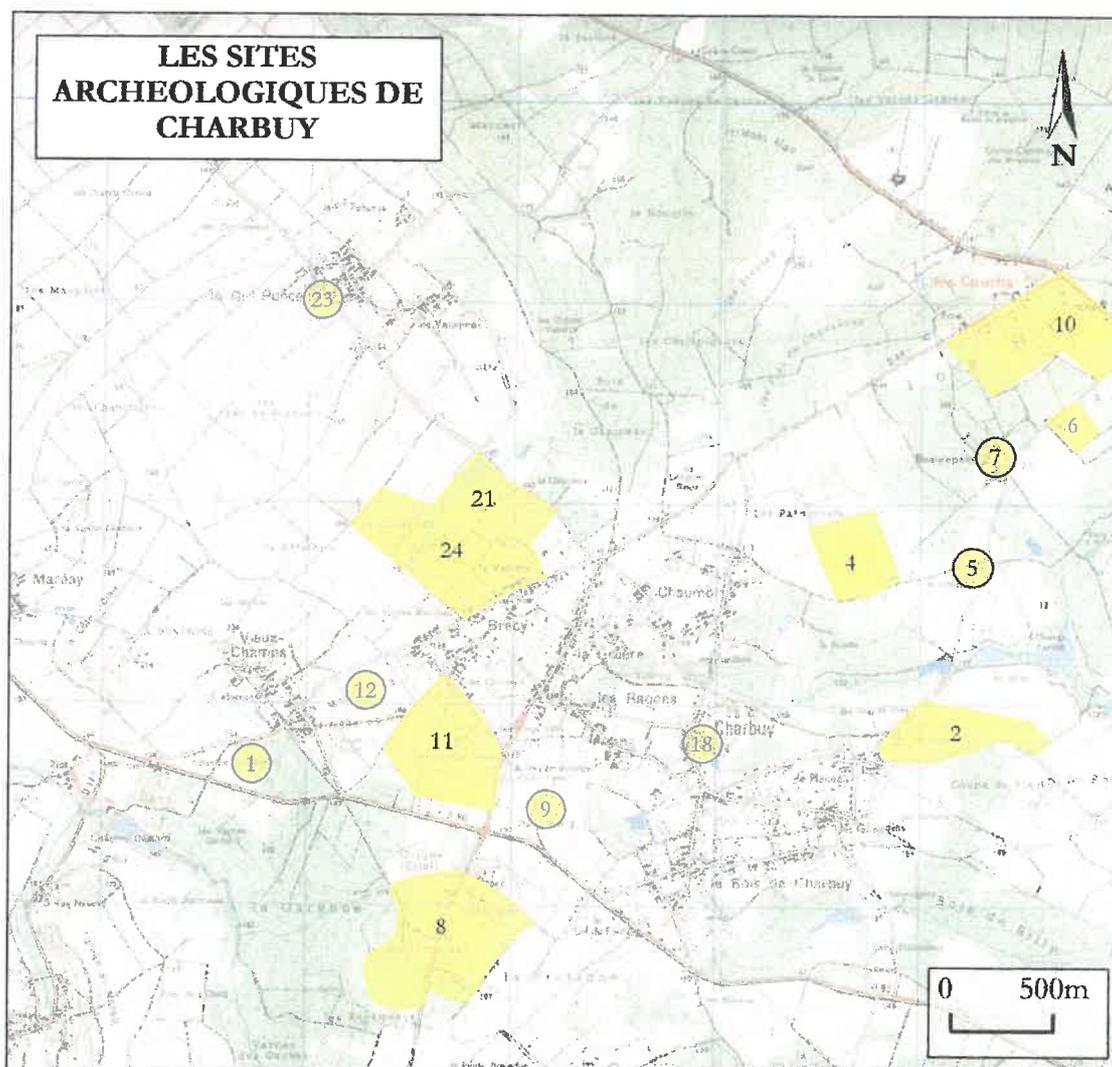
2.4.5. Prescriptions archéologiques

Références législatives et réglementaires :

- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,
- Article 322.1 du Nouveau Code Pénal,
- Article L 112.7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Article R 1113.2 et 123.18, 2d du Code de l'Urbanisme,
- Décret du 5 février 1986,
- Circulaire interministérielle Equipement/Culture du 12 octobre 1987,
- Loi n°2001.44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002, modifié par la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003 modifiée par la loi du 9 Août 2004.

Liste des différents sites répertoriés à Charbuy (cf carte de localisation page suivante) :

1. « Vieux Champs », enclos funéraire protohistorique, localisation précise,
2. « Les Grands Prés » - fosses (voie ?) d'époque indéterminée, localisation précise
3. « territoire communal » mobilier gallo-romain, non localisé,
4. « Les Patouilles » - ferme indigène (protohistorique), localisation précise,
5. « La Courtille » habitat (?) d'époque indéterminé, localisation approximative,
6. « Bois de Beaurepaire » - ferme indigène protohistorique localisation approximative,
7. « Château de Beaurepaire » ; château médiéval détruit, localisation approximative,
8. « Les Fusilliers » - site d'habitat pré et protohistorique, localisation approximative,
9. « Les Clous », enclos funéraire protohistorique, localisation approximative,
10. « Les Bruyères, Les Courlis » - éléments de mobilier gallo-romain, localisation approximative,
11. « La Crois des Sept Voies » ; nécropole médiévale, localisation approximative,
12. « Mont Abon » -, double fossé formant angle droit (enceinte médiévale ?), découverte fortuite de sépultures médiévales, localisation approximative,
13. - 17- numéros non-attribués,
18. « Eglise Saint, Médard », église du Bas Moyen Age classée Monument Historique,
19. « Montignot » ; motte médiévale (?), non localisée sur carte IGN,
20. « Les Longues Raies » - nécropole médiévale (?), localisation approximative,
21. « La Valette », occupation protohistorique et gallo-romaine, localisation approximative,
22. « Bourg : près de l'église » éléments architecturaux, mobilier gallo-romain, non localisé,
23. « Chapelle de Ponceaux » ; chapelle détruit, localisation approximative,
24. « Les Chaineaux », château médiéval détruit, non localisé,
25. « Localisation inconnue » découverte fortuite d'un objet en bronze gallo-romain lors du creusement des fondations d'une maison, non localisé.



Source Porter à connaissance de l'Etat et carte IGN au 1/25000

En matière de découvertes archéologiques, il conviendra de rappeler dans votre PLU qu'aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - service régional de l'archéologie 39, rue Vannerie à Dijon, tél. 03.80.68.50.18. ou 03-80-68.50.20.

2.4.6 Assainissement, eau potable et déchets ménagers

2.4.6.1. Assainissement

Le réseau de type séparatif est jugé correct et l'ouvrage d'épuration de type lagunage efficace.

En matière d'assainissement, la commune de Charbuy doit satisfaire aux dispositions énoncées à l'article L.2224.10 du Code Général des Collectivités Territoriales et assurer l'ensemble des prestations prévues à l'article L.2224.8 dudit code sur la totalité du territoire au plus tard le 31 décembre 2005.

Les futures zones urbanisables seront conditionnées par les extensions possibles du réseau d'assainissement.

2.4.6.2. Eau potable

La commune de Charbuy ne dispose pas de ressources propres en eau, mais elle est alimentée par celle du S.I.A.E.P. de Charbuy-Fleury auquel elle adhère.

2.4.7 Gestion des routes départementales

La commune de Charbuy est traversée par les routes départementales n° 31, 48, 89 et 111.

a) l'accidentologie sur le réseau routier

S'agissant des accidents matériels, l'absence de données ne permet pas d'en dresser l'état. De 1997 à 2001, 11 accidents corporels ont été dénombrés sur l'ensemble du réseau routier de la commune. La R.D.89 présente une accidentologie marquée avec 5 accidents dont 2 aux carrefours R.D.89/R.D.48 et RD.89/VC. Trois se sont produits sur la R.D.31 (dont 1 au carrefour R.D.31 /R.D.48) et les 3 autres sur les voles communales.

b) Mesures de sécurité

Le long de ces routes, il conviendra de ne pas disperser l'urbanisation, mais de la concentrer où elle est déjà existante, afin de renforcer la présence du bâti dans les secteurs urbanisés.

2.4.8 Desserte incendie

Pour assurer la sécurité publique, le service départemental d'incendie et de secours prescrit des mesures spécifiques en matière de construction et de défense contre l'incendie pour les zones artisanales et industrielles et les zones urbaines.

2.5. Synthèse de l'état initial de l'environnement

2.5.1. IDENTIFICATION DES ATOUTS ET FAIBLESSE DU TERRITOIRE

L'analyse précédente et les visites sur site permettent d'établir objectivement une liste non exhaustive des atouts et faiblesses du territoire :

PAYSAGE URBAIN		
DOMAINES	ATOUPS	FAIBLESSES
Paysage urbain ancien	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat rural de qualité architecturale, - Présence de nombreuses fermes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolutions récentes entraînant une chute de l'identité de l'architecture traditionnelle, - Evolution de l'utilisation des matériaux (volets roulants, paraboles...) à éviter, - Risques de dégradation du patrimoine bâti par manque d'entretien ou de rénovation mal appropriée.
	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelles libres, dents creuses : jardins, vergers 	<ul style="list-style-type: none"> - Hiérarchisation des espaces constructibles ; extensions tentaculaires.
Extensions urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Apport de nouvelles familles favorisant un maintien d'un niveau de population sur le territoire communal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de l'identité du village par la progression d'une urbanisation diffuse, - Risque de banalisation de l'architecture « pavillonnaire ».
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - Centre du bourg avec équipements publics (mairie, école, bibliothèque, parc). 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de structuration des espaces dus à une urbanisation sous forme de hameau.
Infrastructures routières et réseaux divers	<ul style="list-style-type: none"> - Réseau viaire dense et hiérarchisé. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réseau sinueux et diffus.

PAYSAGE NATUREL		
DOMAINES	ATOUPS	FAIBLESSES
Paysage boisé et vallonné	<ul style="list-style-type: none"> - Forte couverture forestière, - Paysage vallonné avec deux secteurs de crêtes, - Réseau hydrographique important qui participe à ce paysage vallonné, - Forte présence des plans d'eau, - Points de vue dominants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des champs visuels souvent restreints, - Obstruction des vues notamment en haut des coteaux, - Urbanisation diffuse avec fort impact sur le paysage.
Paysage ouvert ou semi-bocager	<ul style="list-style-type: none"> - Paysages ouverts de pâtures, - Présence de vergers et de haies, - Arbres isolés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombreuses parcelles qui paraissent en friche du fait du recul de l'activité agricole ou d'un manque d'entretien.
Risques naturels connus		<ul style="list-style-type: none"> - Sous-sol argileux : risques de désordres sur les habitations, - Risques d'inondation par ruissellements.

2.5.2. MISE EN EVIDENCE DES PROBLEMATIQUES ET ENJEUX DU TERRITOIRE DE CHARBUY

Au regard de ce qui précède, le territoire communal présente les problématiques suivantes :

- Préservation de la richesse du paysage naturel (zones boisées, plans d'eau, rus et étangs) ,
- Protection des vues sur l'Auxerrois,
- Protection du patrimoine bâti (abreuvoirs, lavoir),
- Préservation de l'aspect architectural du centre ancien,
- Prise en compte des risques naturels connus,
- Agir en matière de transport et de déplacements (sécurité routière).

3^{ème} PARTIE :

*CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLE ET LA
DELIMITATION DES
ZONES DU P.L.U.*

*MOTIFS DES
LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL
APPORTEES PAR LE
REGLEMENT*

3.1. Choix retenus par la commune pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones

Avant-propos :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est une pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme, créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U. et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Le P.A.D.D. traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme souhaitée par les élus de Charbuy (cf. pièce n°2A du dossier de P.L.U.)

Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement souhaitées par la commune concernant l'organisation générale du territoire.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux parties précédentes ont permis d'identifier les **besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire de Charbuy.**

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix et a souhaité élaborer son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), sur la base duquel les zones du Plan Local d'Urbanisme ont été délimitées.

La loi laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et l'énonciation de leur projet global de territoire.

Toutefois, le P.A.D.D. et la délimitation des zones du P.L.U. doivent respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L. 121-1 et L. 111-1-1), et les orientations définies au niveau supra-communal (servitudes d'utilité publique).

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de Charbuy	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>1- <i>Principe d'équilibre entre :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural, d'une part, <p>et</p> <ul style="list-style-type: none"> la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, <p>en respectant les objectifs du développement durable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Urbanisation dispersée en hameaux, mauvaise lisibilité urbaine, Diversité et spécificité du paysage naturel à sauvegarder, Secteurs de sensibilité environnementale liés aux zones boisées, aux plans d'eau, aux rus et aux étangs, aux vergers, aux jardins, Maintien d'une "coulée verte" au centre de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver la richesse du paysage naturel local de Charbuy, Protection des zones boisées, des plans d'eau et des étangs, Déterminer des zones vouées à l'extension de l'urbanisation adaptées aux besoins de la commune, et assurer leur intégration paysagère et urbaine, Recentrer les zones d'habitat autour des zones d'habitat existantes tout en préservant l'identité des hameaux et la convergence des zones vers le centre du bourg : château, mairie, foyer, Protéger les sites naturels et les paysages situés au cœur de la zone urbaine, ou en périphérie immédiate, Préserver l'environnement en particulier : <ul style="list-style-type: none"> Préservation d'une coulée verte traversant le village, Protection des vues sur l'Auxerrois, Préservation des rus, plans d'eau, mares et étangs, Préserver l'agriculture locale (notamment les maraîchers) en protégeant les terrains à vocation agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> Classement en zone agricole (A) des terres à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, à savoir l'Ouest de la commune de Charbuy, au lieu-dit "Les Coupes de Fleury" et "les étangs", et au centre-Sud de la commune, Classement en zone naturelle et forestière (N) : <ul style="list-style-type: none"> des boisements au Nord du territoire communal, des espaces d'exploitation de carrières (Nc) au Nord de la commune, des espaces ayant pour vocation le développement et l'implantation d'activités de loisirs (Nl) notamment l'étang communal et une habitation à vocation touristique à l'Est de la commune, des espaces boisés au Sud-Ouest et à l'Est de la commune de Charbuy. 	<ul style="list-style-type: none"> Equilibre à trouver entre un développement urbain de la commune de Charbuy, les espaces naturels identifiés à préserver et les zones agricoles à maintenir.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de Charbuy	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>2- <u>Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural :</u></p> <p>En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination :</p> <ul style="list-style-type: none"> des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment artisanales, d'intérêt général et d'équipement public <p>en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Demande de terrains à bâtir à satisfaire, Offrir un degré d'équipement adapté à l'accroissement de la population, Maintenir voire conforter les petites activités commerciales, artisanales, de services... compatibles avec l'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> Accueil d'activités artisanales compatibles avec les habitations, Assurer et maîtriser le développement et le renouvellement urbain notamment : <ul style="list-style-type: none"> Ouvrir à l'urbanisation des secteurs du territoire communal, Assurer le développement économique notamment : <ul style="list-style-type: none"> Prévoir la possibilité d'implantation d'activités artisanales non nuisantes et compatibles avec les habitations plutôt que de créer une zone d'activités isolée, Accueil de nouveaux commerces autour du secteur où se sont déjà installés : La Poste, le médecin, la pharmacie... Adapter les équipements publics aux besoins actuels et futurs du territoire notamment : <ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'un équipement public (halle des sports), Pérenniser les équipements scolaires, Aménagement du cimetière, Assurer l'extension possible des réseaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un secteur UAY au Sud-Ouest du territoire communal afin de permettre l'accueil de construction nouvelle à vocation artisanale, Classement en zones à urbaniser (1AU et 2AU) de terrains à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, Ces espaces ont aussi pour vocation de "recoudre" le tissu urbain de la commune de Charbuy, Réglementation permettant d'accueillir des commerces ainsi que des activités artisanales compatibles avec l'habitat dans les zones urbaines (zones U). 	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins de terrains à bâtir et anticiper la demande, Permettre l'installation de nouveaux habitants en assurant les besoins y afférant.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de Charbuy	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>3- Respect de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, Réduction des nuisances sonores, Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. 	<ul style="list-style-type: none"> Urbanisation dispersée en hameaux, mauvaise lisibilité urbaine, Maintien d'une "coulée verte" au centre de la commune, Evolution récente de l'habitat du centre ancien entraînant la perte progressive de l'identité rurale du bâti : <ul style="list-style-type: none"> Généralisation de l'architecture pavillonnaire entraînant une banalisation des espaces urbains récents, Prendre en compte les risques sonores connus. Problèmes de sécurité et de nuisances sonores le long des R.D.48 et R.D.89 dans la traversée de des hameaux du "Cul du Four" et des "Courlis". 	<ul style="list-style-type: none"> Recentrer les zones d'habitat autour des zones d'habitat existantes tout en préservant l'identité des hameaux et la convergence des zones vers le centre du bourg : château, mairie, foyer, Protéger les sites naturels et les paysages situés au cœur de la zone urbaine, ou en périphérie immédiate, Maintenir l'identité rurale de Charbuy en préservant une unité urbaine. Identifier et prendre en compte les risques naturels connus et les contraintes <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte le plan d'exposition au bruit lié à l'aérodrome. Agir en matière de transports et de déplacements <ul style="list-style-type: none"> Elargissement de la route au hameau « les Courlis » afin de créer une contre-allée piétons/cycles, Prévoir l'aménagement en terme de sécurité routière le long de certaines voies (notamment la Grande Rue, la R.D.48 et R.D.89) et carrefours, Améliorer les conditions de circulation et de liaison. 	<ul style="list-style-type: none"> Classement en zone naturelle (N) des étangs et espaces naturels humides, Classement en zone naturelle (N) des espaces au cœur des zones urbanisées permettant de conserver une coulée verte, Une seule zone urbaine UA à vocation essentielle d'habitat pouvant accueillir des activités compatibles avec la vocation principale de la zone, Classement en secteur 1AUa de l'aérodrome tenant en compte de la spécificité de cet espace et accueillant des activités en accord avec le plan de prévention des risques, Mise en place d'emplacements réservés relatifs à la création et à l'élargissement de nouvelles voies, à l'aménagement de carrefour. 	<ul style="list-style-type: none"> Volonté de conserver une unité architecturale des espaces urbanisés de Charbuy tout en tenant compte des risques et des nuisances connus sur le territoire communal. Prendre en compte les spécificités de Charbuy tout en assurant un développement cohérent et réaliste.

Dispositions supra-communales à respecter

Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	Ces servitudes grevant les propriétés privées figurent en annexe du dossier de P.L.U. (cf. pièces 4D)	Le Plan Local d'Urbanisme de Charbuy est compatible avec les normes supra-communales existantes.
Compatibilité avec les orientations d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)	La loi Urbanisme et Habitat aillant modifié les dispositions de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme la commune de Charbuy n'est plus concernée par la présence d'un Schéma de Cohérence Territoriale.	
Compatibilité avec les orientations d'un : P.L.H - Programme Local d'Habitat, P.D.U. - Plan de Déplacement Urbain	La commune de Charbuy n'est pas concernée actuellement par un P.L.H. ni par un P.D.U. ; néanmoins un P.L.H. et un P.D.U. sont en cours d'élaboration par la Communauté de Communes de l'Auxerrois.	

3.2. Caractère de la zone et modifications des limites apportées suite à la révision du P.L.U.

Avant-propos :

Le règlement du P.L.U. délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de Charbuy dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. Pièce n°2A du présent dossier).

3.2.1. ZONES URBAINES (Zones U)

Définition :

(Cf. article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme)

Les zones urbaines, dites « zones U » comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La typologie du bâti et la vocation permettent de distinguer une seule zone urbaine à Charbuy : UA.

(Cf. Pièces n°3.B., 3.C., 3D. du présent dossier)

3.2.1.1. ZONE UA

1. Caractère 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 UAy permettant l'accueil de construction nouvelle à vocation artisanale.

Cette zone correspond à titre de comparaison, à la zone UA du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

(Cf. Pièces n°3.B., 3.C. et 3.D. du présent dossier)

2. Elaboration des limites suite à la révision de P.O.S. / Elaboration de P.L.U. :

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPEREES
<i>1- Sur l'ensemble de la commune</i>		
- Zone classée UA.	- Sauf exceptions citées dans les tableaux ci-après, l'ensemble de cette zone est classé UA.	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Maintenir l'identité rurale de Charbuy : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Recentrer les zones d'habitat tout en préservant l'identité des hameaux et la convergence des zones vers le centre du bourg : château, mairie, foyer, - Assurer et maîtriser le développement et le renouvellement urbain - Prévoir la possibilité d'implantation d'activités artisanales non nuisantes et compatibles avec les habitations plutôt que de créer une zone d'activités isolée, - Conserver la classification du POS,

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPERÉES
2. Au Courlis et à proximité des Courlis		
- Zone classée ND.	- Classement en zone UA du hameau des Courlis et des habitations existantes.	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Maintenir l'identité rurale de Charbuy, - Assurer et maîtriser le développement et le renouvellement urbain, - Actualiser et intégrer les nouvelles constructions à la zone urbaine (zone UA).
3. Lieu-dit "Beaurepaire"		
- Zone classée ND.	- Classement en zone UA des habitations existantes et des secteurs ayant accès aux réseaux, limitrophes à la zone UA du POS.	
3. Sud-Ouest de la commune		
- Zone classée NC.	- Classement en zone UA des habitations existantes (au bord ou à proximité de la R.D.89).	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.:
4. Lieux-dits "Montanbon", "La Bossuete"		
- Zone classée NC.	- Classement en zone UA des habitations existantes limitrophe à la zone UA du POS.	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale de Charbuy, - Assurer et maîtriser le développement et le renouvellement urbain,
5. Au Nord du Lieu-dit "Le dessus de la Chaineau" et lieu-dit "Patonillat-Ouest"		
- Zone classée NC.	- Classement en zone UA des habitations existantes limitrophe à la zone UA du POS.	<ul style="list-style-type: none"> - Actualiser et intégrer les nouvelles constructions à la zone urbaine (zone UA).
6. Lieu-dit "Grevonnes"		
- Zone classée ND.	- Classement en zone UA des habitations existantes et des secteurs ayant accès aux réseaux, limitrophes à la zone UA du POS.	<ul style="list-style-type: none"> - Donner une cohérence à la forme urbaine et intégrer les parcelles ayant accès aux réseaux.

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPERÉES
7. Lieux-dits "Dessus de la Chaineau", "Terre de la Chaineau", "Les Archiens"		<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Maintenir l'identité rurale de Charbuy, - Assurer et maîtriser le développement et le renouvellement urbain, - Actualiser et intégrer les nouvelles constructions à la zone urbaine (intégration d'une partie des secteurs INAb et INAc en zone UA). <p>Donner une cohérence à la forme urbaine et intégrer les parcelles ayant accès aux réseaux.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zone classée NC. - Secteur classé INAb. 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone UA des habitations existantes et des secteurs ayant accès aux réseaux, limitrophes à la zone UA du POS. 	
8. Lieux-dits "Les terres de Planches", "Les Chambraux", "Les Ragons"		
<ul style="list-style-type: none"> - Zone classée ND. 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone UA des secteurs ayant accès aux réseaux, limitrophes à la zone UA du POS. 	
9. Lieux-dits "Le Village", "Les Grands Prés"		
<ul style="list-style-type: none"> - Zone classée ND. 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone UA des habitations existantes et des secteurs ayant accès aux réseaux, limitrophes à la zone UA du POS. 	
10. Lieux-dits "Les Petites Cours", "Le Bois de Charbuy" et "Les Cotereaux"		
<ul style="list-style-type: none"> - Zone classée ND et secteur classé INAc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone UA des secteurs ayant accès aux réseaux, limitrophes à la zone UA du POS. 	
9. Lieu-dit "Cul du four"		
<ul style="list-style-type: none"> - Zone classée ND. - Zone classée ND au cœur de la zone UA. 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone UA du hameau du Cul du four et des habitations existantes. 	
11. Sud-Ouest de la commune (Lieu-dit "Les Champs Bourgeois")		
<ul style="list-style-type: none"> - Zone classée NC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en secteur UAY de deux habitations existantes au bord ou à proximité de la R.D.89. (parcelles 355 et 356) ainsi que la parcelle 354 et le Nord de la parcelle 351. 	

3.2.2. ZONES A URBANISER (AU)

Définition :

(Cf. article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser, dites « **zones AU** » comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent deux zones : la zone 1AU et la zone 2AU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, **ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone**, le P.A.D.D. et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, **n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone**, son ouverture à l'urbanisation peut-être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

(Cf. Pièces n°3.B., 3.C., 3D. du présent dossier)

3.2.2.1. ZONE 1AU

1. Caractère 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.

2. Elaboration des limites suite à la révision de P.O.S. / Elaboration de P.L.U. :

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPERÉES
1. Hameau "Le Ponceau"		
- Zones classées NC.	- Classement en zones 1AU des parcelles situées entre les deux zones UA et des parcelles localisées au Nord de la zone UA.	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Déterminer des zones vouées à l'extension de l'urbanisation adaptées aux besoins de la commune, et assurer leur intégration paysagère et urbaine,
2. Lieu-dit "Champs aux prêtres"		
- Nord de la zone classée ND de part et d'autre de la rue des Grevonnes.	- Classement en zone 1AU.	<ul style="list-style-type: none"> - Ouvrir à l'urbanisation des secteurs du territoire communal afin d'offrir de nouvelles possibilités d'accès à la propriété, en consolidant puis en augmentant le niveau de population,
3. Lieu-dit "Les Archiens" Nord		
- Zone classée NC à proximité du chemin des Archiens.	- Classement en zone 1AU.	<ul style="list-style-type: none"> - Recoudre le tissu urbain entre les deux zones urbaines afin de donner une cohérence globale à hameau du Ponceau. - Offrir de nouveaux terrains constructibles pour répondre à la demande de terrains à bâtir. - Réfléchir globalement pour la desserte de la zone et prendre en compte les orientations d'aménagement (cf. pièce 2B du présent dossier).

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPEREES
4. Aérodrome		
<ul style="list-style-type: none"> - Secteur classé NDa. - Zone classée ND. 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en secteur 1AUa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Assurer et maîtriser le développement et le renouvellement urbain, - Assurer le développement économique, - Développer le potentiel touristique et de loisirs - Assurer la réalisation du projet « type loisirs » concernant l'aérodrome, - Identifier et prendre en compte les risques naturels connus et les contraintes et notamment : - Prendre en compte le plan d'exposition au bruit lié à l'aérodrome. ➤ Prendre en compte la spécificité de l'aérodrome et des activités y afférant en intégrant ce secteur classé NDa et une partie de la zone N en zone d'urbanisation future, - Permettre le développement d'activités touristiques spécifiques afin de répondre à la demande.

3.2.2.2. ZONE 2AU

1. Caractère 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.

2. Elaboration des limites suite à la révision de P.O.S. / Elaboration de P.L.U. :

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPEREES
<i>1. Au hameau des Courlis</i>		
<ul style="list-style-type: none"> - Sud du secteur Nca, - Une partie de la zone classée ND 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone 2AU. 	Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: <ul style="list-style-type: none"> - Déterminer des zones vouées à l'extension de l'urbanisation adaptées aux besoins de la commune, et assurer leur intégration paysagère et urbaine, - Ouvrir à l'urbanisation des secteurs du territoire communal à moyen ou long terme afin d'offrir de nouvelles possibilités d'accession à la propriété, en consolidant puis en augmentant le niveau de population, - Répondre aux nouvelles réalités de ce secteur en le classant en zone 2AU. - Réfléchir globalement pour la desserte de la zone et prendre en compte les orientations d'aménagement (cf. pièce 2B du présent dossier).

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPERÉES
2. Lieu-dit "Les Archiens" à proximité du deuxième pôle d'équipement (salle des fêtes, poste, pharmacie)		
- Nord du secteur classé INAb.	- Classement en zone 2AU.	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Déterminer des zones vouées à l'extension de l'urbanisation adaptées aux besoins de la commune, et assurer leur intégration paysagère et urbaine, - Ouvrir à l'urbanisation des secteurs du territoire communal à moyen ou long terme afin d'offrir de nouvelles possibilités d'accès à la propriété, en consolidant puis en augmentant le niveau de population, - Réfléchir globalement pour la desserte de la zone et prendre en compte les orientations d'aménagement (cf. pièce 2B du présent dossier). - Prendre en compte la loi SRU et la nouvelle réglementation : classement des zones INA à destination habitat en zone à urbaniser AU. - "Recoudre" le tissu urbain en urbanisant le cœur d'îlot.
3. Lieu-dit "Les Archiens" jouxtant les équipements et commerces existants		
- Ensemble du secteur classé INAe.	- Classement en zone 2AU.	
4. Lieux-dits "Champs aux prêtres et Le Bois Mathie "		
- Centre de la zone classée ND.	- Classement en zone 2AU.	
5. Lieu-dit "Les Petits Chambraux"		
- Ensemble du secteur classé INAa.	- Classement en zone 2AU.	
6. Lieu-dit "Le Placeau "		
- Ensemble du secteur classé INAc.	- Classement en zone 2AU.	
7. Lieu-dit "Les Petites Cours "		
- Ensemble du secteur classé INAd.	- Classement en zone 2AU exceptés le Nord et le Sud intégrés en zone UA.	

3.2.3. ZONES AGRICOLES (Zones A)

1. Caractère de la zone

(Cf. article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)

Les zones agricoles dites « zones A » comprennent les secteurs de la commune de Charbuy équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone correspond à titre de comparaison, à la zone NC du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

(Cf. Pièces n°3.B., 3.C. et 3.D. du présent dossier)

2. Elaboration des limites suite à la révision de P.O.S. / Elaboration de P.L.U. :

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPEREES
1- Sur l'ensemble de la commune		
- Zone classée NC.	- Sauf exceptions citées dans les tableaux ci-dessus et ci-après, l'ensemble de cette zone est classé A.	Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Maintenir l'identité rurale de Charbuy, - Préserver l'agriculture locale (notamment les maraîchers) en protégeant les terrains à vocation agricole, - Prendre en compte la loi SRU et la nouvelle réglementation : classement des zones NC en zone A.
2- Lieux-dits "La Chaineau", "La Bossuete"		
- Secteur classé NCa.	- Classement en zone A.	Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.:
3. Est du hameau des Courlis, le long de la R.D.31		
- Ensemble du secteur classé NCa - Zone classée ND.	- Classement en zone A.	- Maintenir l'identité rurale de Charbuy, - Préserver l'agriculture locale (notamment les maraîchers) en protégeant les terrains à vocation agricole, - Supprimer le caractère spécifique du secteur NCa n'ayant plus lieu d'être et intégration dans le "droit commun", - Prendre en compte la loi SRU et la nouvelle réglementation : classement des zones NC en zone A.

3.2.4. ZONES NATURELLES (Zones N)

1. Caractère de la zone

(Cf. article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme)

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.

La zone comprend également les espaces concernés par la crue de 1955 présentés en apge 33 du présent rapport.

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.

Cette zone correspond à titre de comparaison, à la zone ND et au secteur Ncb du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur, avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

(Cf. Pièces n°3.B., 3.C. et 3.D. du présent dossier)

2. Elaboration des limites suite à la révision de P.O.S. / Elaboration de P.L.U. :

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPEREES
1- Nord de la commune		
- Zone classée ND.	- L'ensemble de la zone est classé N. - Les limites restent inchangées excepté pour certains secteurs dont il est fait mention dans les tableaux ci-dessus.	- Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Préserver l'environnement, - Protéger les sites naturels et les paysages situés en périphérie immédiate de la zone urbaine,
2- Sud de la commune (Sud de la R.D.89)		
- Zone classée ND.	- L'ensemble de la zone est classé N. - Les limites restent inchangées.	- Protection des zones boisées, des plans d'eau et des étangs. - Conserver ces zones en espaces naturels tout prenant en compte la loi SRU et de la nouvelle réglementation : classement des zones ND en zone N.
3- Est de la commune		
- Zone classée ND.	- L'ensemble de la zone est classé N. - Les limites restent inchangées.	

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPERÉES
4- Lieu-dit "Les Brevonnes"		
<ul style="list-style-type: none"> - Zone classée ND. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble de la zone est classé N. 	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Protéger les sites naturels et les paysages situés au cœur de la zone urbaine, - Edicter des dispositions réglementaires nouvelles afin de préserver le paysage urbain notamment en intégrant le projet de coulée verte, - Recentrer l'urbanisation autour des zones d'habitat existantes afin de ne pas étendre l'étalement urbain en conservant des espaces naturels au cœur des espaces bâtis. - Conserver ces zones en espaces naturels tout prenant en compte la loi SRU et de la nouvelle réglementation : classement des zones ND en zone N.
5- Lieu-dit "Les Vernes du Clos"		
<ul style="list-style-type: none"> - Zone classée ND. - Secteur classé IINA 	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone naturelle N. 	<ul style="list-style-type: none"> Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Protéger les sites naturels et les paysages situés en périphérie immédiate de la zone urbaine. - Recentrer l'urbanisation autour des zones d'habitat existantes afin de ne pas étendre l'étalement urbain en conservant des espaces naturels en périphérie immédiate des espaces bâtis. <p>Intégrer en zone naturelle une partie du secteur classé IINA (destiné à permettre l'accueil éventuel de quelques activités complémentaires), les activités étant intégrées à la zone U.</p>

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPERÉES
6- Centre du village		
- Zone classée ND.	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone naturelle N. - Les limites restent inchangées excepté au lieu-dit "Le village" (cf. tableau 	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Protéger les sites naturels et les paysages situés en périphérie immédiate de la zone urbaine. - Recentrer l'urbanisation autour des zones d'habitat existantes afin de ne pas étendre l'étalement urbain en conservant des espaces naturels au cœur de la zone urbaine. - Conserver ces zones en espaces naturels tout prenant en compte la loi SRU et de la nouvelle réglementation : classement des zones ND en zone N.
7. Nord de la commune		
- Ensemble des parcelles classées Ncb.	- Classement en secteur Nc.	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Assurer le développement économique en particulier : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintenir l'activité d'exploitation de carrière dans le respect de la réglementation. - Mettre en cohérence avec la loi SRU : Simplification réglementaire et classification en espaces naturels des carrières (non des espaces agricoles).

CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPERÉES
8. Est du lieu-dit "Beaurepaire"		
- Parcelle n° 150 classée ND.	- Classement en secteur NL.	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Développer le potentiel touristique et de loisirs, - Préserver l'environnement, - Créer un secteur permettant l'accueil de tourisme vert type gîte d'étape.
9. Etang communal (lieu-dit "Les Prés de Pennechiens")		
- Parcelle n° 150 classée ND.	- Classement en secteur NL.	<ul style="list-style-type: none"> - Supprimer l'emplacement réservé à cet emplacement par la création d'un secteur spécifique. - Respecter les orientations générales suivantes du P.A.D.D.: - Protéger les zones boisées, des plans d'eau et des étangs d'où le classement en zone naturelle N. - développer le potentiel touristique et de loisirs <p>➤ Créer un espace spécifique permettant l'aménagement de l'étang communal (zone naturelle N indicée 1 (loisir).</p>

3.3. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Avant-propos

(Cf. article R. 123-4 du Code de l'urbanisme)

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'Urbanisme

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

1. **Le règlement regroupe le document écrit** (cf pièce 3A du dossier de P.L.U.) et les **documents graphiques / plans de zonage** (cf. pièces 3B, 3C et 3D du dossier de P.L.U.)
2. Le document écrit comprend désormais **14 articles**, au lieu de 15 dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).
L'**article 15** relatif au dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) **est supprimé**, car contraire au principe de renouvellement urbain.
3. La destination principale des zones constructibles **n'est plus obligatoire**, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
4. Les articles 1 et 2 sont désormais **inversés** dans le document écrit:
 - Article 1 Occupation et utilisation de sol interdites
 - Article 2 Occupation et utilisation soumises à conditions particulières

Le principe est que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, ou à défaut certaines conditions (article 2).

5. Il est possible de déterminer **une superficie minimale de terrains constructibles**, en cas de contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou si cette superficie est « justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».
6. Seuls les articles 6 et 7 concernant les règles d'implantation sont **obligatoires** :
 - Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

3.3.1. ZONES URBAINES (Zones U)

3.3.1.1. Dispositions réglementaires générales :

La zone UA correspond aux parties urbanisées de Charbuy. 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.

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

3.3.1.2. Limitations administratives à l'utilisation du sol :

La révision du Plan Local d'Urbanisme conduit à un assouplissement réglementaire de certains articles résultant de la volonté de la commune et / ou des nouvelles dispositions de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

ZONE URBAINE UA		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage industriel, - le stationnement de caravanes isolées, - les terrains de camping et de stationnement des caravane, - l'ouverture de carrières, - les dépôts d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux. 	<p><i>Il est ajouté :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage 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, - Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols, - Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir : - Maintenir l'identité de Charbuy, - Assurer la mixité des fonctions urbaines.

ZONE URBAINE UA		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		
<ul style="list-style-type: none"> - Conditions d'assainissement pour les constructions, - Les constructions à usage d'habitat, d'équipements publics, - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'équipements publics, - La construction de bâtiments agricoles complémentaires d'une exploitation existante, - Les aménagements et extensions des constructions dans les secteurs d'assainissement individuel sous conditions, - La réalisation des installations et travaux divers est soumise à autorisation comme édicté par le Code de l'Urbanisme (art. R.442.1 à R.442.13). 	<p><i>Dans toute la zone :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ... <p><i>Dans toute la zone sauf dans le secteur UAy :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone, - 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 ... , - Les centres équestres dont l'objet est de rendre une prestation de services, 	<p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale de Charbuy, - Assurer la mixité des fonctions urbaines. - Assurer le développement et le renouvellement urbain, - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Assurer le développement économique et maintenir les activités commerciales et artisanales dans le centre.

ZONE URBAINE UA		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		
	<p><i>Dans le secteur UAy uniquement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles à vocation artisanale, - 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 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. 	<p><i>En plus :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer le développement économique et maintenir les activités commerciales et artisanales dans le centre : Le secteur AUy permet de satisfaire une demande maintenant une activité économique sur place en tenant compte des contraintes liées aux dangers de la R.D. qui dessert cette entreprise au Sud du ban communal.
ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES		
Dispositions générales et caractéristiques des voies nouvelles.	<p>Dispositions générales et caractéristiques des voies nouvelles, en plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate forme de 8 mètres et de chaussée de 5 mètres, - 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. 	Adaptation de la règle aux réalités urbaines et aux conditions d'aménagement permettant de prendre en compte la sécurité et le confort de usagers..
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Dispositions légales et techniques en matière d'alimentation en eau, et dispositions particulières concernant l'assainissement.	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de ces dispositions légales et techniques en ajoutant des précisions concernant les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires industrielles et les eaux pluviales. - Ajout d'un chapitre "électricité et téléphone", relatif à l'enfouissement des réseaux et au transformateur ou appareil d'éclairage public. 	<p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'environnement, - Prise en compte de l'état initial de l'environnement.

ZONE URBAINE UA		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS		
<ul style="list-style-type: none"> - Superficie minimale d'un terrain : 800 m² ; sauf cas de reconstruction et conditions d'assainissement individuel. 	<p>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).</p> <p><i>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.</i></p> <p>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.</p>	<p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Prise en compte du diagnostic paysager. <p>Mise en conformité de l'article avec les dispositions de la loi S.R.U. (cf. avant-propos).</p>
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES		
<ul style="list-style-type: none"> - Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines, - Bande d'implantation obligatoire de 30 mètres pour les constructions à usage d'habitation, - Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte ou à une limite latérale de propriété, - Si retrait de l'alignement, la clôture doit assurée une continuité visuelle. 	<p>Nouvelle réglementation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent s'implanter en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines. - Les façades principales des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte ou à l'une des limites latérales de propriété. + exception. 	<p>Préserver l'homogénéité du bâti en fonction des projets et de leur environnement urbain immédiat,</p> <p>Le retrait permet un mise en sécurité des constructions par rapport aux voies.</p>

ZONE URBAINE UA		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (suite)		
	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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, - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre. 	<p>Préserver l'homogénéité du bâti en fonction des projets et de leur environnement urbain immédiat,</p> <p>Le retrait permet une mise en sécurité des constructions par rapport aux voies.</p>
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
<ul style="list-style-type: none"> - Implantation des constructions sur les limites séparatives ou en retrait, - Si retrait : distance \geq 4 mètres 	<p><u>Règles d'implantation maintenues</u> Ajout d'une règle d'implantation des équipements publics, ...</p>	<p>Préserver l'homogénéité du bâti en fonction des projets et de leur environnement urbain immédiat.</p> <p>Eviter les nuisances éventuelles de voisinage.</p> <p>Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p>
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE		
Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contigües.	Article non réglementé	Maintien de cette souplesse réglementaire

ZONE URBAINE UA		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
Il n'est pas fixé de règle.	Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales est fixé à 0,2.	Maintien de cette souplesse réglementaire
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
<p>Hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut des bâtiments,</p> <p>Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de cinquante centimètres au dessus du terrain naturel initial sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain.</p>	<p>Maintien des dispositions réglementaires en plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, ...), - Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 11 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, - 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. 	<p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respect de l'aspect architectural de la commune, - prise en compte de l'environnement et de l'intégration paysagère du bâti.
ARTICLE 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS		
<ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales : rappel de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme, - Réglementation concernant : <ul style="list-style-type: none"> - les toitures (pente, couleur), - les parements extérieurs, - des règles particulières pour les constructions à usage d'activités, - des clauses particulières sur les citernes, l'extension de bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des dispositions générales et compléments des règles particulières sur les mêmes thèmes (toitures, clôtures, ...). - Dispositions particulières concernant les citernes, antennes paraboliques. 	<p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale de Charbuy - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Prendre en compte du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement.

ZONE URBAINE UA		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 12 : OBLIGATION DES REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT		
<ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales, - 2 places de stationnement minimum par logement sauf cas de logements locatifs aidés ; application de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme. 	Maintien des dispositions générales, <ul style="list-style-type: none"> - En plus, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation 1 place de stationnement en plus du garage devra être matérialisée sur la parcelle, - Reprise de l'article L.421.3 "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." 	Assouplissement réglementaire souhaité. Adaptation de la réglementation aux besoins et aux exigences de la loi.
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
<ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent, - les terrains boisés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux, - L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée dans tous les autres cas. 	Garantir une mise en valeur globale de la zone, Assurer le traitement paysager des espaces libres et le maintien du végétal dans la zone. Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir : <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Protéger les sites naturels et les paysages situés au cœur de la zone urbaine, ou en périphérie immédiate.
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
Il n'est pas fixé de C.O.S.	Article non réglementé.	La mise en valeur globale de la zone est garantie par les prescriptions précédentes. Respect de la morphologie urbaine de Charbuy.
ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
Sans objet	Suppression de l'article.	Mise en conformité de l'article avec les nouvelles dispositions de la loi S.R.U. (cf. « avant-propos »).

3.3.2. ZONES A URBANISER (Zones AU)

3.3.2.1. Dispositions réglementaires générales :

La zone 1AU est réservée à la création à court ou à long terme de zones d'urbanisation future

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.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme:

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - P.A.D.D. et le règlement.

La zone 2AU a 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 (ZAC,...).

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme:

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Les problèmes d'équipement pouvant survenir lors de l'aménagement de cette zone peuvent être résolus par le biais de la PVR (Participation Voirie Nouvelle) ou le recours à la procédure de ZAC ou de PAE.

3.3.2.2. Limitations administratives à l'utilisation du sol : :

La révision du Plan Local d'Urbanisme conduit à un assouplissement réglementaire de certains articles résultant de la volonté de la commune et / ou des nouvelles dispositions de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

La zone 2NA (zone d'activités) a été supprimées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. ; il n'y a pas lieu de trouver dans ce tableau le récapitulatif de cette zone.

ZONE A URBANISER (AU)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées, sont interdites.	<p>Dans les zones 1AU et 2AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, - Les terrains de camping et de caravaning, 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 installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. - Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme. <p>En plus, en 2AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Assurer une cohérence dans l'aménagement de ces zones vouées à l'urbanisation.</p> <p>Respecter les des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale de Charbuy, - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Assurer le développement et le renouvellement urbain - Assurer le développement économique

ZONE A URBANISER (AU)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES		
L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans le secteur 1NAd	<p><i>Dans toute la zone 1AU , sauf dans le secteur 1AUa :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités artisanales, d'entrepôts commerciaux et commerciales compatibles avec la vocation 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 équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs. <p><i>Dans le secteur 1AUa uniquement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, 	<p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale de Charbuy, - Assurer la mixité des fonctions urbaines. - Assurer le développement et le renouvellement urbain, - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, <p>Le développement de la commune est prévu à long terme. L'adaptation du zonage par la création de zone 1AU et 2AU permet d'avoir une progression constante et modérée.</p>

ZONE A URBANISER (AU)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage habitations 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, - 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, <p><i>Dans toutes les zones 1AU et 2AU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs. - 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, 	

ZONE A URBANISER (AU)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
	<p><i>Dans la zone 2AU seulement :</i> 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.</p>	
ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES		
<p>Dispositions générales et caractéristiques des voies nouvelles. Dessertes des zones 1NAa à 1NAe décrite dans le règlement.</p>	<p><i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i> Dispositions générales et caractéristiques des voies nouvelles, en plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate forme de 8 mètres et de chaussée de 5 mètres, - 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. 	<p>Volonté de réglementer la zone ; afin de prendre en compte les nécessités en terme d'accès et de sécurité..</p>
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p><i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i> - Maintien de ces dispositions légales et techniques en ajoutant des précisions concernant les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires industrielles et les eaux pluviales. Ajout d'un chapitre "électricité et téléphone", relatif à l'enfouissement des réseaux et au transformateur ou appareil d'éclairage public.</p>	<p>Assurer une cohérence dans l'aménagement de ces zones vouées à l'urbanisation.</p> <p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Préserver l'environnement. - Prise en compte de l'état initial de l'environnement.

ZONE A URBANISER (AU)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS		
Il n'est pas fixé de règle.	<p><i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i> 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). <i>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.</i></p> <p>- 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.</p>	Mise en conformité de l'article avec les dispositions de la loi S.R.U. (cf. avant-propos).
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES		
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de celui-ci.	<p><i>Dans les zones 1AU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, - 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. 	<p>Préserver l'homogénéité du bâti en fonction des projets et de leur environnement urbain immédiat,</p> <p>Assurer la mise en sécurité aux abords des voies.</p>

ZONE A URBANISER (AU)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES		
	<p><i>Dans les zones 2AU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent 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, - Les façades principales des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte ou à l'une des limites latérales de propriété, - 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. <p><i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de celle-ci	<p><i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait de celles-ci. - En cas de retrait celle-ci ne peut être inférieur à $H/2 \geq 4$ mètres. - Ajout d'une règle d'implantation des équipements publics, ... 	<p>Préserver l'homogénéité du bâti en fonction des projets et de leur environnement urbain immédiat.</p> <p>Eviter les nuisances éventuelles de voisinage.</p> <p>Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p>

ZONE A URBANISER (AU)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (suite)		
	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 séparatives de 4 mètres minimum	
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE		
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus	<i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i> Article non réglementé.	Maintien de cette souplesse réglementaire
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
Il n'est pas fixé de règle.	<i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i> Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales est fixé à 0,2.	Maintien de cette souplesse réglementaire
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut des bâtiments.	<i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i> Maintien des dispositions sur le calcul de la hauteur, en précisant : - 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, - 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.	Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir en outre : - Maintenir l'identité rurale de Charbuy - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Prendre en compte l'état initial de l'environnement. - Volonté de cohérence avec les zones urbaines.

ZONE A URBANISER (AU)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS		
<ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales : rappel de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme, - Réglementation concernant : <ul style="list-style-type: none"> - les toitures (pente, couleur), - les parements extérieurs, - des règles particulières pour les constructions à usage d'activités, - des clauses particulières sur les citernes, l'extension de bâtiments. 	<p><i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des dispositions générales et compléments des règles particulières sur les mêmes thèmes (toitures, clôtures, ...). - Dispositions particulières concernant les citernes, antennes paraboliques. 	<p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale de Charbuy - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Prendre en compte du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement.
ARTICLE 12 : OBLIGATION DES REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT		
<ul style="list-style-type: none"> - Il n'est pas fixé de règles 	<p><i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i></p> <p>Dispositions générales, en plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation 1 place de stationnement en plus du garage devra être matérialisée sur la parcelle, - Reprise de l'article L.421.3 "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." 	<p>Assouplissement réglementaire souhaité.</p> <p>Adaptation de la réglementation aux besoins et aux exigences de la loi.</p>
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
<ul style="list-style-type: none"> - Il n'est pas fixé de règles 	<p><i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux, - L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée dans tous les autres cas. 	<p>Garantir une mise en valeur globale de la zone, Assurer le traitement paysager des espaces libres et le maintien du végétal dans la zone.</p> <p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Protéger les sites naturels et les paysages situés au cœur de la zone urbaine, ou en périphérie immédiate.

ZONE A URBANISER (AU)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
Il n'est pas fixé de C.O.S.	<i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i> Article non réglementé.	La mise en valeur globale de la zone est garantie par les prescriptions précédentes. Respect de la morphologie urbaine de Charbuy.
ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
Sans objet	<i>Dans les zones 1AU et 2AU :</i> Suppression de l'article.	Mise en conformité de l'article avec les nouvelles dispositions de la loi S.R.U. (cf. « avant-propos »).

3.3.4. ZONE AGRICOLE (Zone A)

3.3.4.1. Dispositions réglementaires générales : (Cf. article R 123-7 du Code de l'Urbanisme)

La zone A concerne les secteurs de la commune équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées dans la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

3.3.4.2. Limitations administratives à l'utilisation du sol :

La révision du Plan Local d'Urbanisme conduit à un assouplissement réglementaire de certains articles résultant de la volonté de la commune et / ou des nouvelles dispositions de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

ZONE AGRICOLE (A)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées	<ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes, - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, - Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux, - Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols, - Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme. 	<p>Assurer la mixité des fonctions urbaines. Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale de Charbuy - Assurer le développement et le renouvellement urbain, - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Prendre en compte du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement, - Préserver l'agriculture locale en protégeant les terrains à vocation agricole et prendre en compte l'avenir des exploitations agricoles existantes.

ZONE AGRICOLE (A)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES		
<p>Sont autorisés sous réserve de conditions spéciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations liées à des équipements d'infrastructure traversant la zone, • <u>Dans le secteur NCa :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles à usage agricoles sous réserve du respect des conditions d'assainissement, - Les habitations liées aux exploitations agricoles. • <u>Dans la zone NC et le secteur NCa :</u> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction après sinistre, - Les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes, - Les annexes à proximité des habitations existantes, - Les installations et constructions liées aux exploitations herbagères non intensive et à l'entretien des sites dans la limite de 30 m² sous réserve que ces travaux respectent les conditions d'assainissement et soient liés à l'activité agricole dans le secteur NCa. • <u>Dans le secteur NCb :</u> <ul style="list-style-type: none"> - L'exploitation des carrières. • <u>Dans la zone NC, les secteurs NCa et NCb :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements de sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> - les activités économiques (bureaux, services, artisanat, commerces) et de tourisme ccessoires à l'activité agricole, - les extensions limitées et modifications des bâtiments existants, - la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination, 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 liés à l'exploitation agricole et conformes à la Charte des Gîtes de France ou à la Charte des Fermes et des Auberges, - les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs. 	<p>Assurer la mixité des fonctions urbaines. Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale de Charbuy - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Prendre en compte du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement, - Préserver l'agriculture locale en protégeant les terrains à vocation agricole et prendre en compte l'avenir des exploitations agricoles existantes.
ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES		
Dispositions générales : rappel de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme.	Dispositions générales sur les caractéristiques des voies et accès.	Maintien d'une réglementation adaptée.

ZONE AGRICOLE (A)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Dispositions légales et techniques en matière d'alimentation en eau potable, d'eaux pluviales et distinctions particulière sur l'assainissement en fonction des modes de traitement.	Dispositions légales et techniques en ajoutant des précisions concernant les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires industrielles et les eaux pluviales.	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'environnement - Prendre en compte l'état initial de l'environnement.
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS		
Conditions liées à l'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Mise en conformité de l'article avec les dispositions de la loi S.R.U. (cf. avant-propos).</p> <p>Préserver l'environnement et tenir compte de l'état initial de l'environnement et du diagnostic.</p>
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES		
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de celui-ci. - En bordure de la R.D.89 : recul \geq 10 mètres de l'alignement de la voie, En bordure des R.D. 48 et 31 : recul \geq 5 mètres de l'alignement de la voie, - Conditions de dérogations à cette règles prévues. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent 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 	

ZONE AGRICOLE (A)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (suite)		
	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Préserver l'homogénéité du bâti en fonction des projets et de leur environnement urbain immédiat.</p> <p>Assurer la mise en sécurité aux abords des voies.</p>
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
Implantation sur les limites séparatives ou en retrait.	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait de celle-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 mètre. - Ajout d'une règle d'implantation des équipements publics, ... 	<p>Préserver l'homogénéité du bâti en fonction des projets et de leur environnement urbain immédiat.</p> <p>Eviter les nuisances éventuelles de voisinage.</p> <p>Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p>

ZONE AGRICOLE (A)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE		
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.	Article non réglementé	Maintien d'une souplesse réglementaire adaptée
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
Il n'est pas fixé de règle.	Article non réglementé	Maintien d'une souplesse réglementaire adaptée
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
- Hauteur maximale des constructions : 11 mètres La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du sol au point le plus élevé du bâtiment.	Maintien des dispositions sur le calcul de la hauteur, en précisant : - 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. -	- Harmoniser la hauteur des constructions à usage d'habitation avec celles autorisées dans les zones urbaines et à urbaniser périphériques. - Prendre en compte du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement.
ARTICLE 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS		
Dispositions générales (rappel de l'article R.111.21.) et dispositions particulières en matière de toitures, de clôtures, de parements extérieurs, et clauses concernant les citernes et l'intégration d'un bâtiment dans son environnement ou en cohérence avec un autre bâtiment existant.	- Maintien des dispositions générales et compléments des règles particulières sur les mêmes thèmes (toitures, clôtures, ...). - Dispositions particulières concernant les citernes, antennes paraboliques, - Les aires de stockage de matériel et de dépôts de toute nature devront être entourées de haies champêtre et d'arbres de moyenne tige. -	Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. : - Maintenir l'identité rurale de Charbuy - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale, - Prendre en compte l'état initial de l'environnement.
ARTICLE 12 : OBLIGATION DES REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT		
- Dispositions générales : le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.	Dispositions générales	Assurer un stationnement sécurisé.

ZONE AGRICOLE (A)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
<ul style="list-style-type: none"> - Rappel de la réglementation concernant les espaces boisés classés (article L.130.1 du code de l'urbanisme) et els espaces boisés à conserver (loi du 8 janvier 1993). - Obligation de planter : - les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent, - les aménagements paysagers figurant au permis de construire doivent prendre en compte le caractère spécifique du site dans lequel ils s'insèrent. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux, - 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. - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le traitement paysager des espaces libres et le maintien du végétal dans la zone. Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. : - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale,
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
Il n'est pas fixé de règle	Article non réglementé.	Absence de réglementation ne suscitant pas de problème particulier
ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
Sans objet	Suppression de l'article.	Mise en conformité de l'article avec les nouvelles dispositions de la loi S.R.U. (cf. « avant-propos »)

3.3.5. ZONE NATURELLE (Zone N)

3.3.5.1. Dispositions réglementaires générales :

(Cf. article R 123-8 du Code de l'Urbanisme)

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 Nl permettant d'accueillir des équipements et constructions liés au tourisme et aux loisirs non nuisants.

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

3.3.5.2. Limitations administratives à l'utilisation du sol :

La révision du Plan Local d'Urbanisme conduit à un assouplissement réglementaire de certains articles résultant de la volonté de la commune et / ou des nouvelles dispositions de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

<i>ZONE NATURELLE et FORESTIERE (N)</i>		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées.	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions de toute nature à l'exception des celles visées à l'article N 2, - Les terrains de camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière excepté pour le secteur Nc, - Les dépôts de toute nature, - Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols, - Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4. 	Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. : <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la richesse du paysage naturel local, - Identifier et prendre en compte les risques naturels connus, - Préserver l'environnement. - Prendre en compte l'état initial de l'environnement.

ZONE NATURELLE et FORESTIERE (N)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES		
<ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone ND et le secteur NDa : - Les installations liées à des équipements d'infrastructure traversant la zone, • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction après sinistre, - Les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes, - Les annexes à proximité des habitations existantes, - Les installations et constructions liées aux exploitations herbagères non intensive et à l'entretien des sites dans la limite de 30 m² sous réserve que ces travaux respectent les conditions d'assainissement et soient liés à l'activité hôtelière existante dans le secteur NDa. - Les aménagements et constructions liés à l'activité sportive près du stade existant au lieu-dit « Les longues raies » sous réserve du respect des conditions d'assainissement, - Les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. 	<p><i>Dans toute la zone :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs. - 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, <p><i>Dans toute la zone, sauf dans les secteurs Nc et Nl :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, 	<p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la richesse du paysage naturel local, - Identifier et prendre en compte les risques naturels connus, - Préserver l'environnement. - Prendre en compte l'état initial de l'environnement.

ZONE NATURELLE et FORESTIERE (N)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES (suite)		
	<p><i>Dans le secteur Nc uniquement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'exploitation des carrières, ainsi que les équipements et constructions liés et nécessaires aux activités de la carrière. <p><i>Dans le secteur Nl uniquement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 3 : VOIRIE ET ACCES		
Dispositions générales : rappel de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme.	Dispositions générales sur les caractéristiques des voies et accès.	Maintien d'une réglementation adaptée.
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Dispositions légales et techniques en matière d'alimentation en eau potable, d'eaux pluviales et distinctions particulière sur l'assainissement en fonction des modes de traitement.	Dispositions légales et techniques en ajoutant des précisions concernant les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires industrielles et les eaux pluviales.	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'environnement - Prendre en compte l'état initial de l'environnement.
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS		
Conditions liées à l'assainissement.	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Mise en conformité de l'article avec les dispositions de la loi S.R.U. (cf. avant-propos).</p> <p>Préserver l'environnement et tenir compte de l'état initial de l'environnement et du diagnostic.</p>

ZONE NATURELLE et FORESTIERE (N)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES		
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de celui-ci. - En bordure de la R.D.89 : recul \geq 10 mètres de l'alignement de la voie, En bordure des R.D. 48 et 31 : recul \geq 5 mètres de l'alignement de la voie, Conditions de dérogations à cette règles prévues. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent 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 - 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. - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum . 	<p>Préserver l'homogénéité du bâti en fonction des projets et de leur environnement urbain immédiat.</p> <p>Assurer la mise en sécurité aux abords des voies.</p>
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
Implantation sur les limites séparatives ou en retrait.	<p>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.</p> <p>- Ajout d'une règle d'implantation des équipements publics, ...</p>	<p>Assurer en cas de besoin les implantations différentes pour les ouvrages et équipements publics.</p> <p>Eviter les nuisances éventuelles de voisinage.</p> <p>Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p>

ZONE NATURELLE et FORESTIERE (N)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE		
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.	Article non réglementé	Maintien d'une souplesse réglementaire adaptée
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
Il n'est pas fixé de règle.	Article non réglementé	Maintien d'une souplesse réglementaire adaptée
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale des constructions : 11 mètres - Dans le secteur NDa, la hauteur des constructions est contrainte par la servitude de dégagement aéronautique, - La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du sol au point le plus élevé du bâtiment. 	La hauteur des constructions d'abris pour les animaux est limitée à 3,5 m.	Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. : <ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'environnement - Prendre en compte du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement.
ARTICLE 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS		
Dispositions générales (rappel de l'article R.111.21.) et dispositions particulières en matière de toitures, de clôtures, de parements extérieurs, et clauses concernant les citernes et l'intégration d'un bâtiment dans son environnement ou en cohérence avec un autre bâtiment existant.	Dispositions générales, en plus : <ul style="list-style-type: none"> - La couleur des toitures, - Murs et revêtements extérieurs. 	Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. : <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale de Charbuy, - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale - Préserver l'environnement - Prendre en compte l'état initial de l'environnement.
ARTICLE 12 : OBLIGATION DES REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT		
Dispositions générales : stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Dispositions générales maintenues : <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Assurer un stationnement sécurisé. Maintien des dispositions générales.

ZONE NATURELLE et FORESTIERE (N)		
CONTENU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (avant élaboration du Plan Local d'Urbanisme)	CONTENU PLAN LOCAL D'URBANISME	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
<ul style="list-style-type: none"> - Rappel de la réglementation concernant les espaces boisés classés (article L.130.1 du code de l'urbanisme) et les espaces boisés à conserver (loi du 8 janvier 1993). - Obligation de planter : - les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent, - les aménagements paysagers figurant au permis de construire doivent prendre en compte le caractère spécifique du site dans lequel ils s'insèrent. 	<p>Suppression des dispositions de cet article remplacées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme. - 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. - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir une mise en valeur globale de la zone, <p>Prise en compte des dispositions générales du P.A.D.D. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la richesse du paysage naturel local, - Préserver l'environnement, - Prendre en compte l'état initial de l'environnement.
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
Il n'est pas fixé de règle	Article non réglementé.	Absence de réglementation ne suscitant pas de problème particulier
ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
Sans objet	Suppression de l'article.	Mise en conformité de l'article avec les nouvelles dispositions de la loi S.R.U. (cf. « avant-propos »)

3.3.6. EMBLEMENTS RESERVES

3.3.6.1. Dispositions réglementaires générales :

(Cf. article R 123-1 8° alinéa et R.12311 du Code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme instaure des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Ces emplacements réservés assurent la programmation d'une utilisation rationnelle des futurs équipements publics.

Ils sont soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet général, et permettent d'assurer à leur bénéficiaire l'inconstructibilité à titre privé des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer. En cas de non-réponse, l'emplacement réservé tombe.

La liste globale des emplacements réservés désormais en vigueur figure sur les documents graphiques du P.L.U. (Cf. Pièces 3B, 3C et 3D du présent dossier). La destination, le bénéficiaire et la surface approchée de chacun sont précisés dans le tableau récapitulatif.

3.3.6.2. Limitations administratives à l'utilisation du sol :

La révision du P. L. U. aboutit aux modifications suivantes:

Concernant les emplacements réservés en vigueur avant la révision :

- Suppression des emplacements réservés n°4, n°7 et n°12 relatifs à l'aménagement et l'élargissement de voirie pour désenclavement (ces emplacements réservés ne sont plus nécessaires, d'autres emplacements ont été choisis pour désenclaver les zones concernées),
- Suppression de l'emplacement réservé n°9 relatif à la création d'un chemin (choix de la commune),
- Suppression de l'emplacement réservé n°10 relatif à un aménagement paysager le long du chemin (choix de la commune),
- Suppression de l'emplacement réservé n°13 relatif à l'aménagement d'un plan d'eau (création d'un secteur spécifique NI),
- Suppression de l'emplacement réservé n°4 relatif à l'aménagement de voirie et de carrefour pour désenclavement d'un plan d'eau (cet emplacement réservé n'est plus nécessaire car la zone desservie n'est plus urbanisée ni urbanisable).

Maintien des emplacements réservés en vigueur avant la révision :

- Maintien de l'emplacement réservé n°1 (extension du cimetière) et transformation en emplacement réservé n°14 dans le P.L.U.,
- Maintien des emplacements réservés n°2, n°3, n°5, n°6, n°8 (aménagement de voirie pour désenclavement) et transformation en emplacements réservés n°8, n°2, n°3, n°5, n°6 dans le P.L.U.,
- Maintien de l'emplacement réservé n°11 (aménagement d'un carrefour) et transformation en emplacement réservé n°7 dans le P.L.U.,
- Maintien de l'emplacement réservé n°15 (aménagement d'un carrefour) et transformation en emplacement réservé n°11 dans le P.L.U.

Création de nouveaux emplacements réservés en vue de permettre :

- L'élargissement de voirie (ER n°1, n°9),
- L'aménagement de voirie pour désenclavement (ER n°10, n°12, n°13, n°17, n°18),
- L'aménagement d'un carrefour (ER n°11, n°16, n°19).

4^{ème} PARTIE :

*INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU
PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET
MESURES ADOPTEES
POUR SA
PRESERVATION ET
MISE EN VALEUR*

4.1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme de Charbuy a été élaboré avec le souci d'être compatible avec les normes supra-communales existantes, et de respecter les principes édictés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. & 3.1) :

1. Principe d'équilibre,
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
3. Principe de respect de l'environnement.

4.1.1. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN

A/ Partie urbanisée existante :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Charbuy maintient la forme urbaine de la commune avec un but principal de recoudre le tissu urbain en limitant les extensions urbaines longilignes. Le P.L.U conserve l'homogénéité du bâti instauré par le P.O.S en maintenant une seule zone urbaine.

Les zones urbaines voient leur superficie augmenter au détriment des espaces agricoles et naturels pour plusieurs raisons :

- Intégration des nouvelles parcelles bâties ainsi que celles ayant accès au réseau ; la commune ayant réalisé de nombreux investissements pour les travaux de réseaux au cours des dernières années,
- Intégration des parcelles liées aux activités à la zone UA ainsi que des parcelles situées auparavant en zone naturelle du P.O.S.,
- Réponse à la demande de terrains à bâtir sur la commune de Charbuy,
- Donner une forme cohérente à l'urbanisation en évitant l'éparpillement urbain,
- Adaptation de la zone UA aux nécessités des propriétés existantes : C'est ce dernier point qui a le plus contribué à l'augmentation des superficies de la zone UA sans créer de surfaces constructibles nouvelles. En effet, les limites à l'arrière des parcelles construites ont été repoussées afin de permettre aux habitants de pouvoir effectuer des travaux d'agrandissement de leur habitation ou de création d'annexes, abris de jardin voire de piscines dont la demande est importante à Charbuy.

Ces nouvelles dispositions du plan répondent :

- au principe d'équilibre,
- au principe de diversité des fonctions urbaines (équilibre activités/habitat),
- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace).

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION DU P.O.S. (1)	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (2)	EVOLUTION DES ZONES
UA	135 Ha 83 a	212Ha 25a	+76 Ha 42a
UAy		0 Ha 30 a	+ 0 Ha 30 a
TOTAL	135 Ha 83 a	212 Ha 55 a	+ 76 Ha 72 a

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S en vigueur avant révision.

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

(3) : Surfaces non mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S en vigueur avant révision ; zone supprimée dans le P.L.U.

B/ Zones à urbaniser

Cette incidence du plan répond :

- au souhait de la commune d'assurer et maîtriser le développement et le renouvellement urbain en ouvrant à l'urbanisation des secteurs du territoire communal afin d'offrir de nouvelles possibilités d'accès à la propriété, en consolidant puis en augmentant le niveau de population. Cette orientation figure dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. point 4 de la pièce n°2A du présent dossier),
- au principe d'équilibre et de mixité urbaine, et de développement économique,
- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace sauvegarde du patrimoine - prise en compte des risques) : les zones d'urbanisation future concerne principalement les cœurs d'îlots déjà urbanisés mais où les réseaux sont encore insuffisants ou absents.

Ainsi, les zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme ont été définies en tenant compte des paramètres suivants :

- Disposition du porteur à connaissance de l'Etat (cf. pièce complémentaire annexée au présent dossier de P. L. U.),
- Prise en compte de l'urbanisation existante et de sa forme "éparpillée" en tentant de "recoudre" le tissu urbain,
- Prise en compte des espaces naturels et agricoles environnants tout en conservant des espaces naturels au cœur de la zone bâtie (principe de "coulée verte").

L'élaboration du P.L.U. permet de libérer des terrains à urbaniser afin de répondre aux demandes actuelles et permettent d'accueillir environ 780 habitants dont environ 180 habitants grâce aux zones à urbanisées à court terme (zone 1AU) et environ 600 habitants grâce aux zones à urbanisées à moyen et long termes (zone 2AU).

Cette évolution des terrains voués à l'urbanisation doit être relativisée par plusieurs facteurs :

- Seulement environ 11 hectares supplémentaires sont urbanisés par rapport au P.O.S.,
- Cette urbanisation augmente très peu la "masse urbaine", les zones à urbaniser concernant essentiellement le comblement de "dents creuse"

Si on se réfère au taux d'occupation des logements de Charbuy en 1999, soit 2,59 habitants par logement, les surfaces d'urbanisation future (1AU + 2AU) ne répondent pas suffisamment à elles seules, aux objectifs de croissance de la commune puisque la moitié des 11 hectares développés sont des espaces « fermés à l'urbanisation. Ce sont bien les espaces de la zone UA et les espaces de la zone 1AU qui contribueront au développement de Charbuy et permettront d'atteindre une croissance de 20% en 10 ans dans un premier temps et si tous les terrains sont « libérés » par leur propriétaire. Les surfaces complémentaires aux besoins énoncés permettent de palier au phénomène de « rétention foncière » auquel fait face la commune de Charbuy.

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION DU P.O.S. (1)	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (2)	EVOLUTION DES ZONES
Zone 1AU du P.L.U.	-	7 Ha 10 a	+ 7 Ha 10 a
Secteur 1AUa du P.L.U. <i>(Ancienne zone NDa du P.O.S)</i>	4 Ha 35 a	6 Ha 20 a	+ 1 Ha 85 a
Zone 2AU P.L.U. <i>(Ancienne zone 1NAa à 1NAe du P.O.S)</i>	18 Ha 41 a	23 Ha 88 a	+ 5 Ha 47 a
Zone IINA du POS	3 Ha 46 a	<i>Supprimés par le P.L.U.</i>	- 3 Ha 46 a
TOTAL	26 Ha 22 a	37 Ha 18 a	+ 10 Ha 96a

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S en vigueur avant révision.

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

L'évolution des zones UA et AU présentent une nouvelle morphologie de l'urbanisation de Charbuy. Ainsi, il n'y a pas eu réellement de création de surfaces constructibles supplémentaires, mais en adaptant la morphologie urbaine aux objectifs détaillés ci-avant les superficies paraissent alors importantes compte tenu de l'étalement existant du village et de sa dispersion en de multiples hameaux.

Quant à la zone d'activité, cette dernière a été supprimée car le projet de Charbuy au regard des activités économiques s'est appuyé sur plusieurs éléments :

- La commune avait envisagé au P.O.S. une zone d'activités pour laquelle elle n'a jamais été sollicitée et qu'elle n'a jamais viabilisée compte tenu des coûts importants que ces travaux engendraient,
- De nombreuses zones d'activités existent dans les communes voisines et ont vocation à accueillir des activités industrielles,
- La commune de Charbuy souhaite pouvoir accueillir des activités artisanales au sein de son enveloppe urbaine afin de créer une dynamique dans le village et de privilégier la mixité urbaine,
- La compétence économique a été déléguée à la Communauté de Communes de l'Auxerrois, qui a participé à des réunions de travail et a été consultée. Cette dernière n'a pas formulée de remarques concernant la répartition des activités économiques dans le projet de Charbuy et a émis un avis favorable.

4.1.2. EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

La révision du Plan Local d'Urbanisme aboutit à un renforcement de la protection du paysage naturel, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ont été revues dans un souci de préservation des paysages et de respect de la définition des zones A au regard de la loi S.R.U.

Les zones agricoles ont également été définies en tenant compte des périmètres de protection s'appliquant autour des installations agricoles classées vis à vis des tiers et réciproquement.

Les terrains situés aux abords de l'Yonne et du Grand Rû sont désormais classés en majorité en zone naturelle.

Ces nouvelles dispositions du plan répondent :

- au principe d'équilibre,
- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace).

ZONES AGRICOLES (A)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION DU P.O.S. (1)	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (2)	EVOLUTION DES ZONES
A		758 Ha 72 a	- 32 Ha 44 a
NC	787 Ha 51 a	-	
NCa	3 Ha 65 a		
NCb	<i>Devenue Nc du P.L.U.</i>		- 8 Ha 17 a
TOTAL	799 Ha 33 a	758 Ha 72 a	- 40 Ha 61a

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S en vigueur avant révision.

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION DU P.O.S. (1)	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (2)	EVOLUTION DES ZONES
N	--	1 317 Ha 63 a	- 60 Ha 59 a
ND	1378 Ha 22 a		
NDa	4 Ha 35 a	<i>Cf zone 1AUa</i>	- 4 Ha 35 a
Nc <i>(Ancienne zone NCb du P.O.S)</i>	NCb : 8 Ha 17 a	11 Ha 70 a	+ 3 Ha 53 a
NI	<i>Inexistant dans le POS</i>	1 Ha 90 a	+ 1 Ha 90 a
TOTAL	1 390 Ha 74 a	1 331 Ha 23 a	- 59 Ha 51 a

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S en vigueur avant révision.

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

4.2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

4.2.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS

(cf. partie précédente « Délimitation des zones du P. L. U. »)

Le P.L.U. assure la préservation de l'environnement par :

- **un classement en zones agricoles (zones A)** des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **un classement en zones naturelles et forestières (zones N)** des terrains de Charbuy 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, de leur spécificité paysagère particulière (boisements, étang), des points de vue notamment ceux sur l'Auxerrois,
 - de leur caractère d'espaces naturels.
- La conservation d'un espace naturel au cœur de la zone urbanisée (coulée verte)

4.2.2. ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

(cf. articles L. 130-1 et s. et R. 130-1 et s. du code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non régime forestier, enclos ou non attenant ou non à des habitations. Ce 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,**
- **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue par le Code Forestier (hormis pour les exceptions prévues par le Code de l'Urbanisme),
- **soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.**

Le P.O.S. prévoyait des E.B.C., des espaces boisés à conserver ainsi que des autres terrains boisés sur le territoire communal de Charbuy. Le P.L.U. maintient la protection :

- de l'ensemble des espaces boisés (situés en majorité au pourtour de la commune),
- la majorité des espaces boisés à conserver.

<i>DENOMINATION DE LA PROTECTION</i>	<i>SUPERFICIE AVANT REVISION DU P.O.S. (1)</i>	<i>SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (2)</i>	<i>EVOLUTION</i>
<i>E.B.C.</i>	769 Ha 19 a	767 Ha 45 a	- 1 Ha 74 a
<i>Espaces Boisés à conserver (L.123.1.7)</i>	27 Ha 12 a	24 Ha 90 a	- 2 Ha 22 a
<i>autres terrains boisés</i>	3 Ha 03 a	--	- 3 Ha 03 a

(1) : Surfaces non mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S en vigueur avant révision.

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

4.2.3. MESURES REGLEMENTAIRES

(cf. Règlement - Document écrit / pièce n°3A du présent dossier et 3.3. du présent rapport "Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation du sol »)

Au regard notamment des conclusions de l'analyse de l'état initial de l'environnement (cf. tableau de synthèse Atouts / Faiblesses du territoire), la commune a souhaité renforcer la préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain et naturel par le biais de nouvelles prescriptions réglementaires.

Les principaux articles du P.L.U. concernés sont en outre :

- Article 11 Aspect extérieur des constructions et leurs abords
- Article 13 Espaces libres et plantations.

En parallèle, et afin de garantir l'intégration paysagère et urbaine des futures constructions, les orientations d'aménagement (cf. pièce n°2B du présent dossier) fixent des principes d'aménagement des zones à urbaniser.

Par ailleurs, la commune a souhaité simplifier son Plan d'Occupation des Sols :

- en redéfinissant les zones d'urbanisation futures (classification en zones 1AU et 2AU),
- en supprimant certains secteurs du POS en les intégrant aux nouvelles réalités urbaines et réglementaires (loi SRU) : suppression du secteur IINA, modification du secteur NDa en zone d'urbanisation spécifique...

COMMUNE DE
CHARBUY



Plan Local d'Urbanisme

REVISION SIMPLIFIEE N° 1 (Création d'une zone artisanale)

Vu pour être annexé à la
délibération du 07/07/2009
approuvant la révision
simplifiée n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



P.L.U. approuvé le 12 mai 2005

Sommaire

I/ Identification des besoins..... Page 1

II / Pourquoi une procédure de révision simplifiée ?..... Page 1

a) Rappel de la réglementation générale Page 1

b) La révision simplifiée du P.L.U. de Charbuy. Page 1

III / Les adaptations du P.L.U..... Page 2

a) Le zonage Page 2

b) Le règlement. Page 3

c) Les orientations d'aménagement..... Page 10

1/ Identification des besoins

La commune, dans son P.O.S. approuvé le 11 juillet 2000, avait introduit une zone d'activités pour permettre la création d'une zone artisanale sur son territoire.

En 2004, au cours de la révision du P.O.S. par élaboration du P.L.U., cette zone avait été abandonnée et reclassée en zone naturelle car, à cette époque, ce projet ne paraissait plus être un enjeu majeur pour la commune, qui n'avait alors aucune demande d'installations d'artisans.

Depuis l'approbation du P.L.U. (12 mai 2005), la commune a enregistré des demandes d'implantations de petites unités artisanales qui nécessitent d'être regroupées dans une zone d'activités : celles-ci ne peuvent s'installer au sein du bourg en raison de la nature de leur activité.

- ⇒ Aujourd'hui, il apparaît donc nécessaire et d'intérêt général de créer, une zone artisanale le long de la R.D.89, dans le prolongement de la zone urbaine pour accueillir de petites unités artisanales.

2/ Pourquoi une procédure de révision simplifiée ?

a) Rappel de la réglementation générale

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 s'applique à ce type de situation grâce à la procédure adaptée dite de révision simplifiée.

L'article L.123-13 du Code l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1,
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b, et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 et L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

b) La révision simplifiée du P.L.U. de Charbuy

La commune de Charbuy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 mai 2005.

La commune souhaite permettre l'implantation d'une zone artisanale, projet qui présente un caractère d'intérêt général pour la commune puisqu'il permettra de créer des emplois. Celui-ci ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et va dans son sens en respectant la disposition n°5 qui permet d'assurer le développement économique sur la commune.

En effet, cette zone est située dans le prolongement de la zone UA : elle n'est donc pas isolée mais légèrement excentrée pour accueillir tout type d'activités, y compris des activités nuisantes, qui ne peuvent pas s'implanter au centre du village. Enfin, ce projet ne comporte pas de graves risques de nuisance, celui-ci devant respecter la réglementation en vigueur.

Afin de permettre une modification du zonage, le document d'urbanisme doit être révisé et non modifié. La commune décide donc de réaliser une procédure de révision simplifiée pour adapter le PLU et permettre l'installation d'une zone artisanale.

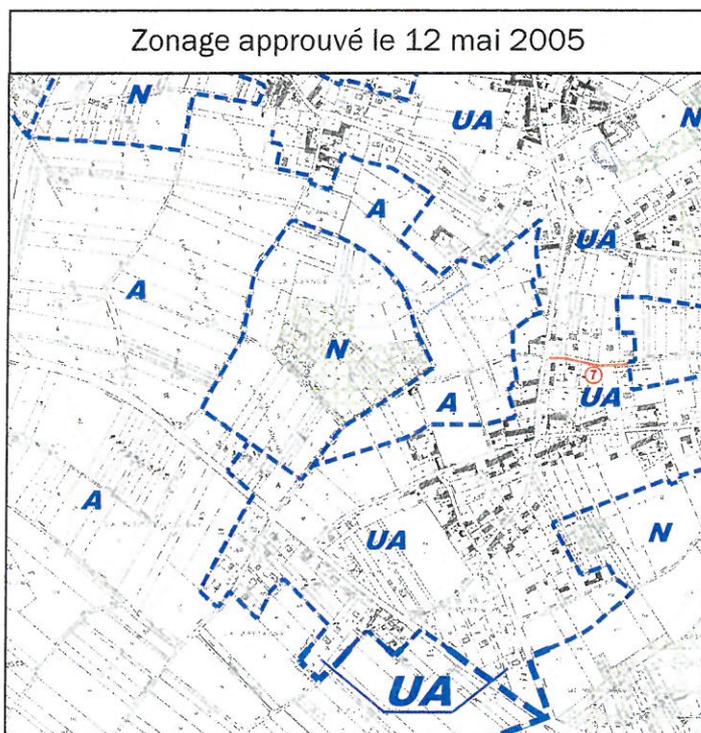
Par une délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2008, la commune de Charbuy confirme son intention d'engager la révision simplifiée du P.L.U. pour classer les parcelles BD 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 405, 406 et 407 en une zone du P.L.U. dont les dispositions permettront la réalisation du projet d'implantation d'une zone artisanale.

Cette délibération du 21 octobre 2008 définit également les modalités de concertation à mettre en œuvre au cours de la révision simplifiée.

Dans le cas du P.L.U. de Charbuy, la procédure de révision simplifiée induit la modification de plusieurs pièces du dossier pour créer une zone 1AUy : il s'agit du plan de zonage (pièce 3D), du règlement (pièce 3A, réglementation sur la zone 1AU), des orientations d'aménagement (pièce 2B) et du plan présentant le droit de préemption urbain (pièce 4F).

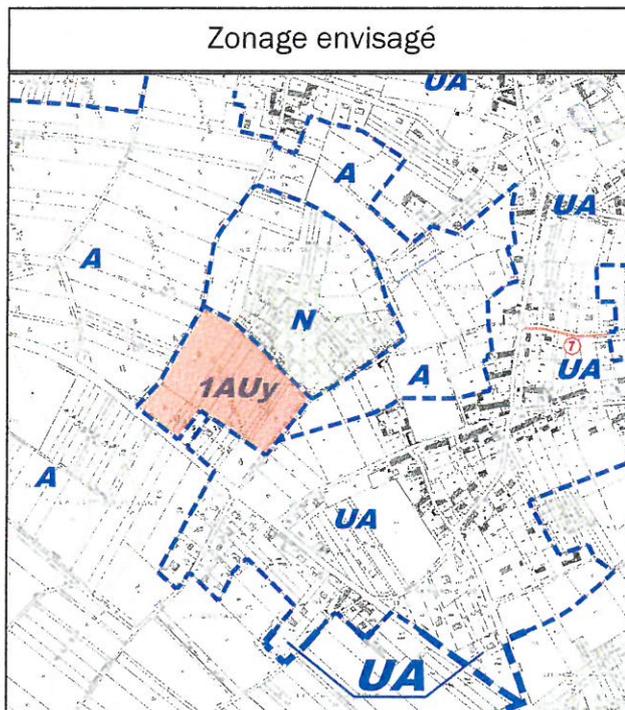
3/ Les adaptations du P.L.U.

a) Le zonage



La commune envisage la création d'un secteur 1AUy au sein de la zone N, au lieu dit « La vie de Saint Maurice », afin de permettre la création d'une zone artisanale.

Celle-ci sera située à proximité de la route départementale n° 89, en continuité de la zone urbaine UA.



b) Le règlement

Afin d'intégrer au mieux cette zone artisanale, en continuité du tissu urbain existant, la zone 1AU se voit dotée du secteur 1AUy, accompagné d'une réglementation spécifique portant sur certains articles du règlement.

→ Proposition de rédaction du règlement :

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

2.1. Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable 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 peuvent 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 règlementé.

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, 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. 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 l'ensemble de 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 de 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 "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 :

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 ».

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 grillagé 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.

c) Les orientations d'aménagement

↳ Proposition de création d'une orientation d'aménagement portant sur le lieu-dit « La vie de Saint Maurice »

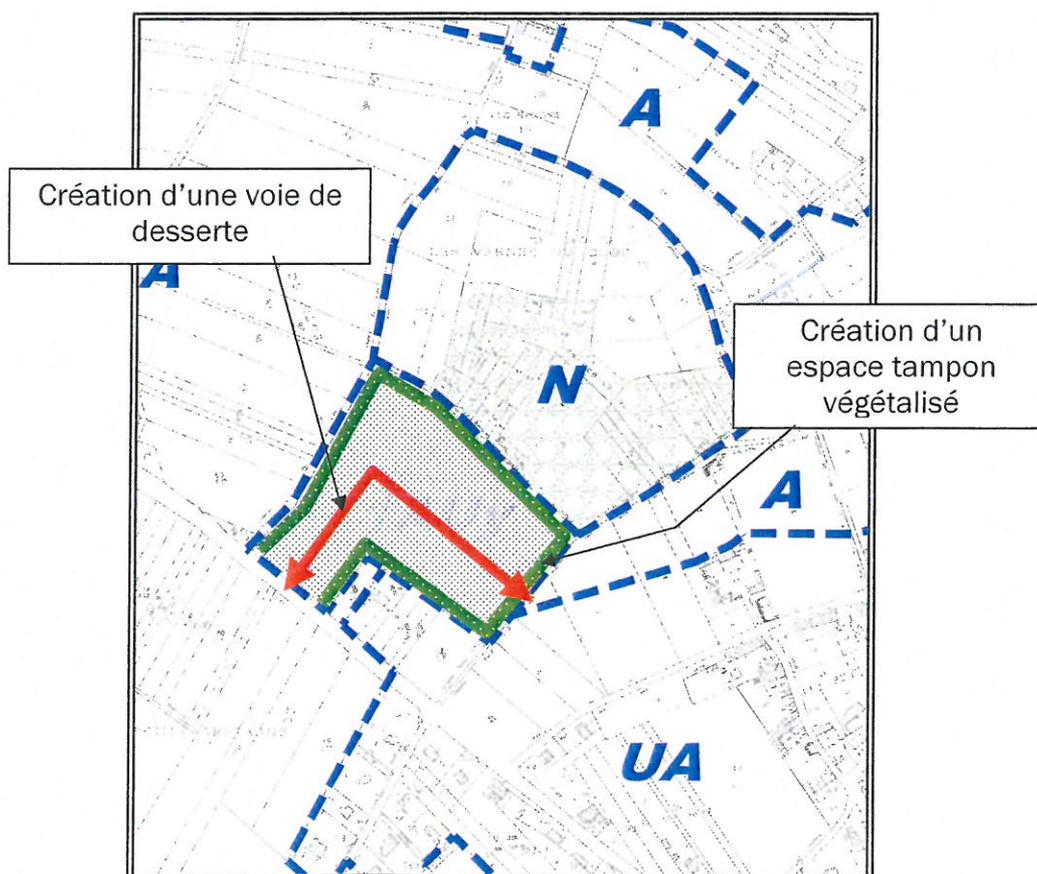
- Lieu-dit « La vie de Saint Maurice »

Cette zone 1AUy est située dans le prolongement de la zone urbaine UA. Elle est située entre la RD n° 89, le Chemin du Clos et le Chemin Rural n° 10 des Houches aux Bois de Charbuy.

Afin de desservir la zone, une voie nouvelle sera créée : elle devra s'appuyer sur la RD n° 89 ainsi que sur le chemin rural n° 10.

Afin de réduire les nuisances possibles entre les zones urbaines, agricoles et naturelles vis-à-vis de cette nouvelle zone, une bande verte devra être créée afin d'obtenir un espace tampon mais également dans le but de conserver le caractère naturel du site. Cette bande plantée permettra également de réduire la visibilité sur cette nouvelle zone depuis la RD 89 et depuis les différents chemins agricoles qui ceignent la zone.

Schéma de principe d'organisation



COMMUNE DE
CHARBUY



Plan Local d'Urbanisme

REVISION SIMPLIFIEE N°2

(Réalisation d'un programme de logements locatifs à proximité
immédiate de la future résidence pour seniors)

Vu pour être annexé à la
délibération du 07/07/2009
approuvant la révision
simplifiée n°2 du Plan Local
d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



P.L.U. approuvé le 12 mai 2005

Sommaire

I / Identification des besoins..... Page 1

II / Pourquoi une procédure de révision simplifiée ?..... Page 1

 a) Rappel de la réglementation générale Page 1

 b) La révision simplifiée du P.L.U. de Charbuy. Page 1

III / Les adaptations du P.L.U..... Page 2

 a) Le zonage Page 2

 b) Le règlement Page 2

1/ Identification des besoins

La commune projette de réaliser, sur un terrain qui lui appartient, à l'arrière du projet de résidence pour seniors, des logements locatifs, sous forme de pavillons.

Ce projet viendra conforter l'offre de ce type de logements dont la commune est aujourd'hui faiblement pourvue. Il participera également à favoriser une plus grande mixité sociale entre jeunes et personnes âgées sur le territoire charbuysien.

L'arrière de la parcelle ZS 15, située près du rond-point de Serrig, est actuellement classée, dans le P.L.U. approuvé le 12 mai 2005, en zone agricole.

⇒ Aujourd'hui, il apparaît donc nécessaire et d'intérêt général d'inscrire en zone UA, l'arrière de cette parcelle n° 15, afin d'accueillir ce type de constructions, déficitaires sur la commune.

2/ Pourquoi une procédure de révision simplifiée ?

a) Rappel de la réglementation générale

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 s'applique à ce type de situation grâce à la procédure adaptée dite de révision simplifiée.

L'article L. 123-13 du Code l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1,
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b, et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 et L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

b) La révision simplifiée du P.L.U. de Charbuy

La commune de Charbuy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 mai 2005.

La commune souhaite permettre l'implantation de logements sociaux à proximité de la future résidence pour seniors, projet qui présente un caractère d'intérêt général pour la commune puisqu'il permet notamment d'augmenter le taux de logements sociaux (très faible actuellement) et de participer à créer une plus grande mixité sociale (mixité intergénérationnelle), qui ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et va dans son sens en respectant la disposition n°4 qui permet d'assurer et de maîtriser le développement urbain et le renouvellement urbain et enfin qui ne comporte pas de graves risques de nuisance, le projet devant respecter la réglementation en vigueur.

Afin de permettre une modification du zonage, le document d'urbanisme doit être révisé et non modifié. La commune décide donc de réaliser une **procédure de révision simplifiée** pour adapter le PLU et permettre l'installation de logements sociaux à proximité de la future résidence pour seniors.

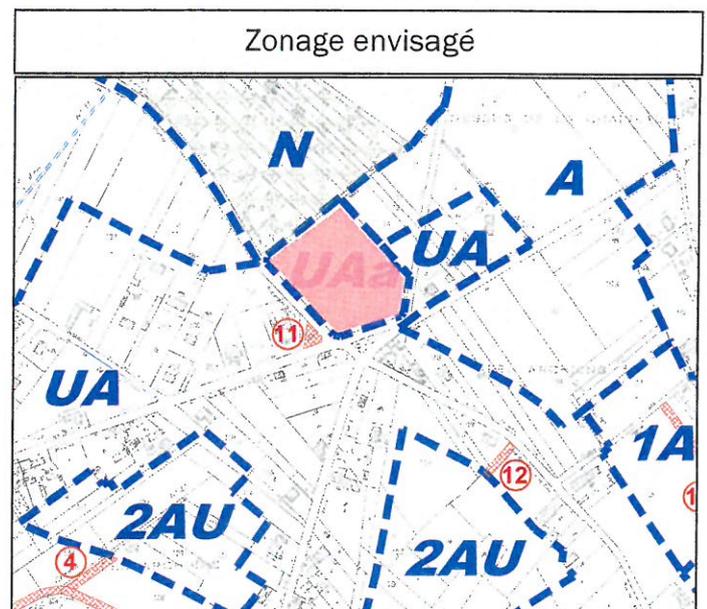
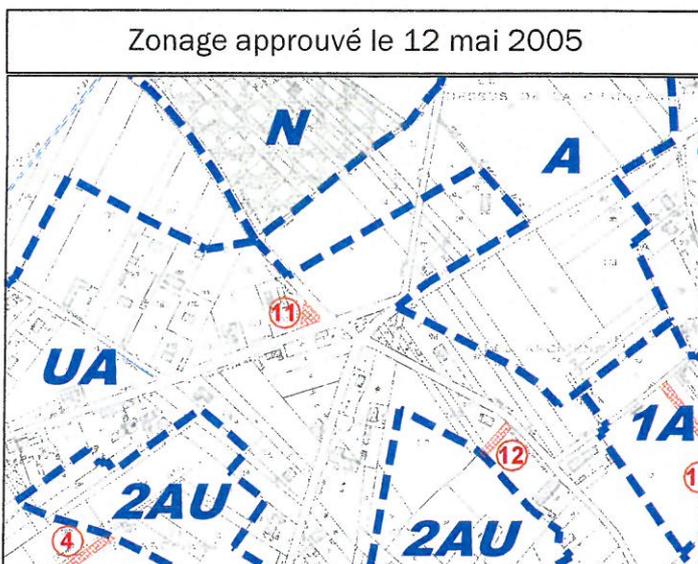
Par une délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2008, la commune de Charbuy confirme son intention d'engager la révision simplifiée du P.L.U. pour classer la totalité de la parcelle n° 15 en zone UA du P.L.U. dont les dispositions permettront la réalisation du projet d'implantation de logements sociaux en adéquation avec l'implantation projetée de la résidence pour seniors.

Cette délibération du 21 octobre 2008 définit également les modalités de concertation à mettre en œuvre au cours de la révision simplifiée.

Dans le cas du P.L.U. de Charbuy, la procédure de révision simplifiée induit la modification de plusieurs pièces du dossier pour modifier le périmètre de la zone UA : il s'agit du plan de zonage (pièce 3D) et du plan présentant le droit de préemption urbain (pièce 4F).

3/ Les adaptations du P.L.U.

a) Le zonage



Le zonage de la zone UA a été étendu à l'ensemble de la parcelle n° 15, propriété de la commune, afin de permettre l'implantation du projet de pavillons locatifs. Afin de permettre un projet de qualité en lien avec la future résidence pour seniors, un secteur UAa a été créé.

b) Le règlement

Afin d'intégrer au mieux les deux projets envisagés par la commune, en continuité du tissu urbain existant, la zone UA se voit dotée du secteur UAa, accompagné d'une réglementation spécifique portant sur certains articles du règlement.

↳ Proposition de rédaction du règlement :

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 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 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 dans le périmètre de monument historique.

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

6.1. Les constructions peuvent 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 peuvent 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 peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'un 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 "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 :

- 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 ».

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 où 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.

COMMUNE DE
CHARBUY



Plan Local d'Urbanisme

REVISION SIMPLIFIEE N° 3

(Classement en zone A de parcelles inscrites en zone N
en vue de l'accueil d'un exploitant agricole)

Vu pour être annexé à la
délibération du ...07/07/2009...
approuvant la révision
simplifiée n° 3 du Plan Local
d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



P.L.U. approuvé le 12 mai 2005

Sommaire

I / Identification des besoins..... Page 1

II / Pourquoi une procédure de révision simplifiée ?..... Page 1

 a) Rappel de la réglementation générale Page 1

 b) La révision simplifiée du P.L.U. de Charbuy. Page 1

III / L'adaptation du P.L.U..... Page 2

 a) Le zonage Page 2

1/ Identification des besoins

Un jeune agriculteur souhaite déplacer ses bâtiments agricoles actuellement situés au cœur du centre du village, non loin de l'église, en dehors de la partie urbanisée, en entrée de commune, au droit de la VC n° 12 de Charbuy à Auxerre.

Ce projet permettra de réduire les nuisances liées à une exploitation agricole au cœur du village.

L'agriculteur envisage l'implantation d'un hangar d'environ 1 000 à 1 500 m², pour permettre d'accueillir des activités de stockage (grains et matériels) et de séchage. Ce bâtiment sera certainement réalisé en bois et intégrera vraisemblablement des dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques notamment).

L'impact visuel de ce projet en entrée de commune sera faible puisque la parcelle est située en contrebas d'un faible coteau très boisé.

L'espace concerné est actuellement classé en zone naturelle N, dans le P.L.U. approuvé le 12 mai 2005.

- ⇒ Aujourd'hui, il apparaît donc nécessaire et d'intérêt général de classer l'ensemble de la parcelle AT 427 et une partie de la parcelle AT 429, qui appartiennent à l'exploitant, en zone A.

2/ Pourquoi une procédure de révision simplifiée ?

a) Rappel de la réglementation générale

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 s'applique à ce type de situation grâce à la procédure adaptée dite de révision simplifiée.

L'article L. 123-13 du Code l'urbanisme précise que le **plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique**.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1,
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b, et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 et L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La **révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées** mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

b) La révision simplifiée du P.L.U. de Charbuy

La commune de Charbuy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 mai 2005.

La commune souhaite permettre l'implantation d'un exploitant agricole dont le siège actuellement en centre bourg, nécessite une délocalisation. Ce projet présente un caractère d'intérêt général pour la

commune puisqu'il permettra d'accroître la sécurité et la salubrité publiques dans le centre bourg. De plus, il ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et va dans son sens en respectant la disposition n°5 qui permet d'assurer le développement économique sur la commune et notamment de « préserver l'agriculture locale ». Enfin, il ne comporte pas de graves risques de nuisance puisque le projet devra respecter la réglementation en vigueur.

Afin de permettre une modification du zonage, le document d'urbanisme doit être révisé et non modifié. La commune décide donc de réaliser une procédure de révision simplifiée pour adapter le PLU et permettre l'installation d'une exploitation agricole en entrée de commune.

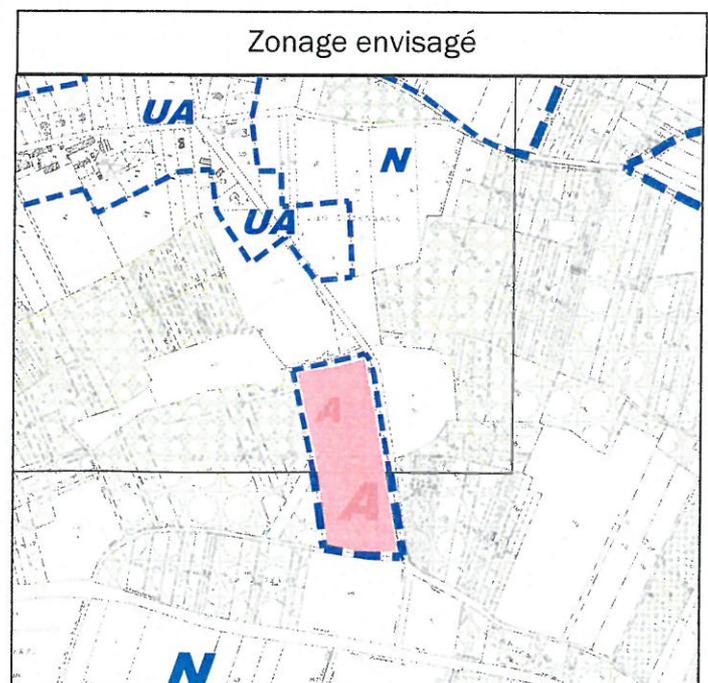
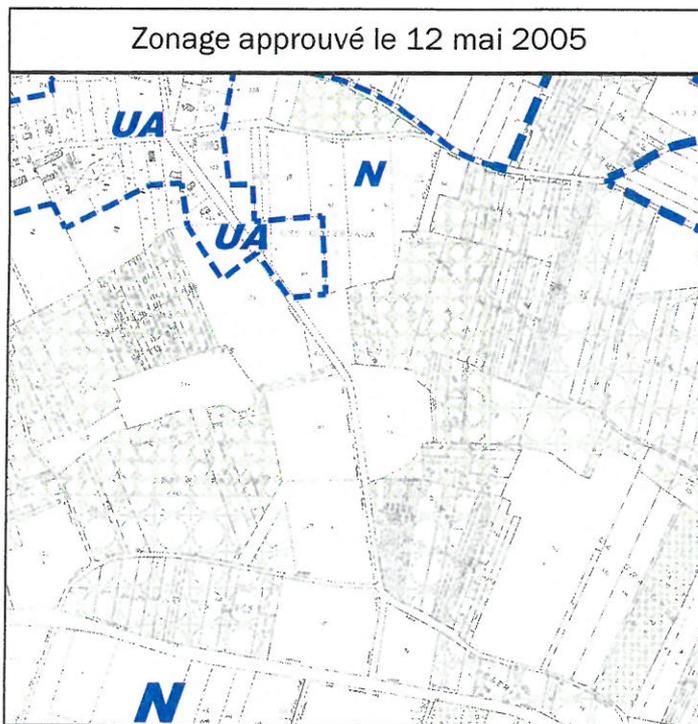
Par une délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2008, la commune de Charbuy confirme son intention d'engager la révision simplifiée du P.L.U. pour classer l'ensemble de la parcelle AT 427 et une partie de la parcelle AT 429 en une zone du P.L.U. dont les dispositions permettront la réalisation du projet d'implantation d'une exploitation agricole.

Cette délibération du 21 octobre 2008 définit également les modalités de concertation à mettre en œuvre au cours de la révision simplifiée.

Dans le cas du P.L.U. de Charbuy, la procédure de révision simplifiée induit la modification d'une pièce du dossier pour modifier le périmètre de la zone agricole A : il s'agit du plan de zonage (pièce 3D).

3/ L'adaptation du P.L.U.

a) Le zonage



La commune envisage la création d'une zone agricole, au lieu dit « Les Fourneaux », afin de permettre l'installation de l'exploitation agricole. Celle-ci sera située le long de la voie communale n°12 de Charbuy.

L'impact visuel de ce projet en entrée de commune sera faible puisque la parcelle est située en contrebas d'un faible coteau très boisé.

COMMUNE DE
CHARBUY



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 07/07/2009
approuvant la modification
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



P.L.U. approuvé le 12 mai 2005

Sommaire

I/ Identification des besoins..... Page 1

II / Pourquoi une procédure de modification ?..... Page 1

Rappel de la réglementation générale Page 1

III / Les adaptations du P.L.U..... Page 1

I/ Identification des besoins

La commune souhaite adapter son règlement pour prendre en compte la réforme des autorisations d'urbanisme (1^{er} octobre 2007) et revoir certaines prescriptions réglementaires.

II/ Pourquoi une procédure de modification ?

Rappel de la réglementation générale

L'article L 123-13 du Code l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

III/ Les adaptations du P.L.U.

Des problèmes d'interprétation ont été recensés sur un point du règlement. La rédaction de certains articles est donc revue.

↳ Proposition de rédaction du règlement :

Aux articles 6 et 7 de chaque zone, en ce qui concerne l'implantation des constructions, il est modifié comme suit pour éviter toute ambiguïté au moment de l'instruction des permis de construire :

Les constructions ~~peuvent~~ doivent s'implanter...

A l'article 11 de chaque zone du P.L.U. à l'exception de la zone N, en ce qui concerne les clôtures, il est ajouté :

11.5. La hauteur de la clôture est calculée à partir du profil axial de la route.

Sont interdits :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,

La rédaction de l'article 11 de chacune des zones du règlement a été revue pour prendre en compte certaines dispositions du Grenelle de l'Environnement.

Il est donc ajouté à l'article 11.1 « Dispositions générales » :

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.).

La rédaction de l'ensemble du règlement a également été revue pour prendre en compte la réforme des autorisations d'urbanisme. (cf. pages suivantes)

Conclusion :

La procédure de modification porte sur l'adaptation du règlement par rapport à la réforme des autorisations d'urbanisme et par rapport à l'interprétation de certains articles au moment de l'instruction de permis.

Cette procédure :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

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
VII. EMPLACEMENTS RESERVES	43
VIII. ANNEXES :	45
a) Annexe 1 : Installations et travaux divers	
Art R 112.2. du Code de l'Urbanisme	
b) Annexe 2 : Normes de stationnement	

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 demeurant applicables au territoire

~~Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes.~~

~~Toutefois, les dispositions ci après des articles R.111-2 R.111-3-2 R.111-4 R.111-14-2 R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme demeurent applicables.~~

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

Le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.~~

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.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :~~~~(Décr. n° 77-755 du 7 juill. 1977 et suivants)~~~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.~~~~Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :~~~~(Décr. n° 77-755 du 7 juill. 1977 et suivants)~~~~Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~~~La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :~~~~a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.~~~~b) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.~~~~(Décret n° 99-266, 1^{er} avril 1999, art. 1^{er})~~~~Il peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.~~~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.~~~~Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. — C. urb., art. L.111-2, L.421-3, R.111-26.~~

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.111-14-2 du Code de l'Urbanisme :~~~~(Décr. n° 77-1141 du 12 oct. 1977 et suivants)~~~~Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.~~

Art. R.111-15 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 lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions d'un schéma directeur intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au "b" du deuxième alinéa de l'article R.122-22.~~

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 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.

~~Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement, et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1) de l'article 1585 du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière de fonds de concours ou de réalisation de travaux, à l'exception de celles prévues aux articles L.332-6 et L.332-7 du Code de l'Urbanisme.~~

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 de clôtures est soumise à déclaration (art R. 441-1 à R. 441-3, R. 441-11, et R. 422-3 à R.422-12 du Code de l'Urbanisme).~~

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 installations et travaux divers~~

~~A moins que le P.L.U. ne l'interdise, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (art R. 442-3 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme)~~

- ~~1/ les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,~~
- ~~2/ les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,~~
- ~~3/ les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.~~

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. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.~~

- ~~1/ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation,~~
- ~~2/ L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.~~

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. 444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.~~

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 sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'urbanisme.~~

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.