

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------|---|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
|----------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 7 |
|--|---|

| | |
|---|----|
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA | 8 |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB | 17 |

| | |
|---|----|
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 26 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1NA | 27 |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone NB | 33 |
| Chapitre III - Dispositions applicables à la zone NC | 40 |
| Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone ND | 45 |

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Vauxbuin.

ARTICLE 2
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme
 - . R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - . R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
 - . R 111-4 : desserte (*sécurité des usagers*) - accès - stationnement,
 - . R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
 - . R 111-15 : respect des directives d'aménagement du territoire,
 - . R 111-21 : atteinte aux sites et paysages.
- 2 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatives à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
L'article L 111-1-4 : "Inconstructibilité" le long des axes routiers à grande circulation hors espaces urbanisés.
- 3 - L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 4 - Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier (*plan et rapport*).

ARTICLE 3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) dont les périmètres sont reportés sur le document graphique principal.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
 - . la zone UA correspondant au secteur ancien du village.
 - . la zone UB correspondant à une zone d'habitation assez dense. Elle comporte un secteur UBa et un secteur UBe.
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - . la zone NA composée du secteur 1NA, correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elle comporte un secteur 1NAe, réservé aux activités économiques.
 - . la zone NB correspondant à une zone d'habitations peu dense.
 - . la zone NC à vocation agricole
 - . la zone ND à conserver en espace naturel.

- Sont portés en outre :
 - . les espaces boisés auxquels sont applicables les articles L 130-1 et R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.
 - . les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L123-9 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.
 - . les zones de protection (*captage d'eau potable*).

A chacune des zones urbaines ou naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres II et III du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune des ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles :

SECTION 1 - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol admises
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

SECTION 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

- ARTICLE 3 - Accès et voirie
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur
- ARTICLE 12 - Stationnement
- ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION 3 - Possibilités maximales d'Occupation du Sol

- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)
- ARTICLE 15 - Dépassement du C.O.S.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, "rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes" (*article L 123-1 du Code de l'Urbanisme*).

ARTICLE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

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

- 2 - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement pourra être admise. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilé.
- 3 - En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- 4 - En toutes zones, les ouvrages techniques et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure (*transformateurs, poste de détente gaz, ...*) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 13 lorsque leurs caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE 6

DECOUVERTES FORTUITES A CARACTERE ARCHEOLOGIQUE

(Loi du 27 septembre 1941, Article 14). Lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet.

ARTICLE 7

TRAVAUX NON SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE OU A DECLARATION DE TRAVAUX SITUES DANS LE CHAMP DE VISIBILITE D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT

(Extrait de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, Article 13 ter)

Décret N° 95.667 du 9 mai 1995 modifiant la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et le Code de l'Urbanisme, article 2. "Lorsqu'elle ne concerne pas des travaux pour lesquels le permis de construire, le permis de démolir ou l'autorisation mentionnée à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme est nécessaire, la demande d'autorisation prévue à l'article 13 bis est adressée au Préfet ; ce dernier statue après avoir recueilli l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Toutefois, si le Ministre chargé des monuments historiques a décidé d'évoquer le dossier, l'autorisation ne peut être délivrée qu'avec son accord exprès".

(Loi N° 92 du 25 février 1943, art. 4). "Si le Préfet n'a pas notifié sa réponse aux intéressés dans le délai de quarante jours à dater du dépôt de leur demande, ou si cette réponse ne leur donne pas satisfaction, ils peuvent saisir le Ministre chargé des affaires culturelles, dans les deux mois suivants la notification de la réponse du Préfet ou l'expiration du délai de quarante jours imparti au Préfet pour effectuer ladite notification".

"Le Ministre statue (1). Si sa décision n'a pas été notifiée aux intéressés dans le délai de trois mois à partir de la réception de leur demande, celle-ci est considérée comme rejetée".

"Les auteurs de la demande sont tenus de se conformer aux prescriptions qui leur sont imposées pour la protection de l'immeuble classé ou inscrit soit par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas visé au 2e alinéa de l'article 13 bis, soit par le Préfet ou le Ministre chargé des affaires culturelles dans les cas visés aux 1er, 2e et 3e alinéas du présent article".

(1) L'article du décret N° 69.825 du 28 août 1969 a supprimé les mots "après avis de la commission supérieure des monuments historiques".