

## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
	Article 1 – Champs d'application Territorial du Plan	3
	Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives A l'occupation des sols	3
	Article 3 – Division du territoire en zones	6
	Article 4 – Adaptations mineures	7
	Article 5 – Dispositions particulières	7
	Article 6 – Règlement	7
	Article 7 – Prise en Compte du Patrimoine Archéologique	8
	Article 8 – Défense Incendie	8
	Article 9 – Protection contre les nuisances phoniques	9
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>10</b>
	Zones U	11
	Zones UX et UY	19
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>26</b>
	Zones AU	27
	Zones AUb	28
	Zones AUy	32
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>36</b>
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>43</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>I – DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES</b>	<b>49</b>
	1- Définitions	49
	2- Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol	50
	3- Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol	52
	4- Emplacements réservés	53
	5- Espaces boisés classés	54
	6- Mode d'utilisations du sol	55
	7- Accès sur fonds voisins	55
	8- Définition du Coefficient d'Occupation des sols	55
	9- Accessibilité aux personnes handicapées	56
	<b>II - EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>57</b>

### MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps des règles qui s'appliquent à votre terrain
- En fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-4 à 123-14 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). (Décret N° 2001-260 du 27 mars 2001).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivants qui sont soumises à autorisation ou à déclaration :

- Les constructions,
- Les lotissements,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les enseignes et les paraboles en façade,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers :
  - Les parcs d'attractions, et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - Les dépôts de véhicules, et les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
  - Les affouillements et les exhaussements du sol,
- Les carrières,
- Les clôtures,
- Les travaux de démolition,
- Les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- Les défrichements (étant précisé que les démarches de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables).

## ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de COMBEAUFONTAINE. Les Zones d'Aménagement concertées (Z.A.C.) pour lesquelles un plan d'aménagement de zone a été approuvé sont désormais soumises au règlement du PLU.
- En cas de création ultérieure de Z.A.C, le projet ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du PLU, ne doit pas concerner les espaces boisés classés et ne doit pas comporter de graves risques de nuisances.

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

1. - Sont et demeurent applicables au territoire communal

Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme ainsi que les articles L 111-3 du Code Rural relatif aux règles d'éloignement entre les habitations autres que celles de l'exploitant et les bâtiments agricoles et L 111-1-4 relatif aux marges de recul à respecter par rapport à certaines voies. (Voir articles ci-après).

2. – Le permis de démolir est exigé à l'intérieur du périmètre du monument inscrit.

3 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires jointes au dossier.

4 – Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571.10 du code de l'environnement est joint en annexe au dossier.

4 – Le tracé, actuellement à l'étude, de la route nationale 19 à 2 x 2 voies, traverse le territoire communal de Combeaufontaine.

Le fuseau d'étude, à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application des articles L.111.7 et suivants du code de l'urbanisme a été délimité sur le Plan des servitudes.

-----

ARTICLE L 111-7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L.111.9 et L.111.10 du présent titre, ainsi que par les articles L.123.6, L.311.2 et L.313.2 (alinéa 2)

ARTICLE L 111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux de constructions ou d'installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L 421-4

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

ARTICLE R 111-2

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

ARTICLE R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble

d'immeubles) envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des 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 de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne 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'accompagneraient 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.

#### ARTICLE R 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 76-628 du 10 juillet 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.

#### ARTICLE R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au (b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22

#### ARTICLE R 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ARTICLE L 111-3 DU CODE RURAL

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un PLU, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des

spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

#### ARTICLE L 111-1-4

Dans l'article 52 de la loi Barnier du 2 février 1995, dit amendement Dupont, il est prévu, en l'absence d'une réflexion globale intégrant les entrées de villes dans les documents d'urbanisme, l'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes, sur 100 m de part et d'autre des axes des autoroutes, voies express, déviations, et sur 75m des autres voies classées à grande circulation. L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1997 ; l'objectif de cet article est d'amener les municipalités à anticiper sur leur développement et restructuration, et à définir une véritable démarche de projet urbain.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux bâtiments à vocation artisanale et industrielle à la sortie Ouest de Combeaufontaine (Etude entrée de Ville jointe au rapport de présentation).
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédant ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux articles R 123-4 à R.123.14 du code de l'urbanisme, le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines qui peuvent comprendre des secteurs, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les documents graphiques déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

**1 – Les zones urbaines dites « zones U »** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **La zone Ua** : Zone d'habitat dense correspondant au centre ancien
- **La zone Ub** : Zone d'habitat moins dense correspondant aux extensions de l'agglomération.
- **La zone UX** : Zone d'activités économiques à vocation artisanale
- **La zone UY** : Zone d'activités économiques à vocation artisanale et industrielle

**2 – Les zones à urbaniser dites « zones AU »** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont des zones ayant vocation à être urbanisées.

- **La zone AU** : Zone de réserve foncière à long terme dont la vocation est l'habitat ou l'artisanat
- **La zone AUb** : zone d'urbanisation à moyen terme dont la vocation est l'habitat

- **La zone AUy**: zone susceptible d'accueillir des constructions entrant dans la composition de plans d'aménagement d'ensemble, et dont la vocation principale est l'activité économique artisanale et industrielle.

**3 – Les zones agricoles** dites « **zones A** » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- **La zone A** : Zone de protection agricole

**4 – Les zones naturelles** et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont des zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, 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 N** : Zone naturelle de protection des sites, des espaces boisés et des zones sensibles
- **La zone Ni** : Zone inondable
- **La zone NL**: Zone naturelle à vocation de loisirs
- **La zone NL1** : STECAL réservé à l'hébergement touristique

**5 – Les Espaces boisés classés** sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.5 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

**6 – Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R 123.32 du code de l'urbanisme)

Ils sont repérés sur les plans de zonage.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.17 du code de l'urbanisme (cf annexe)

En outre, à titre d'information sont reportés sur les plans de zonage les périmètres énumérés à l'article L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, en particulier le D.P.U. (Droit de Préemption urbain)

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures prévues à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à 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 bâti avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre pourra être autorisée dans la limite du volume initial.

#### ARTICLE 6 - REGLEMENT

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'urbanisme est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
- Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme ; la procédure étant prévue à l'article L.315-4 du code de l'Urbanisme.

Cependant selon l'article L.315-2-1. du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

## ARTICLE 7 - PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ont été introduites par la loi relative à l'archéologie préventive du 14 janvier 2001, complétée par le décret d'application du 16 janvier 2002 et la loi du 1<sup>er</sup> août 2003.

- Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est présenté à la Direction des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie.
- Si besoin, ce service proposera une prescription, au sens de la loi du 17 janvier 2001 et au décret d'application du 16 janvier 2002 portant sur l'archéologie préventive. Celle-ci pourra consister en la réalisation d'un diagnostic archéologique, puis, si besoin, en l'obligation d'effectuer des fouilles, de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet.
- Les opérations relatives aux zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que les travaux soumis à autorisation au titre des articles R.442.1 et R.442.2 du Code de l'Urbanisme ou à déclaration au titre de l'article R.442.3.1 du même code, rendent obligatoire la saisine du préfet de région, quel que soit leur emplacement.

Toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la gendarmerie et que les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité (tout contrevenant serait passible de peines prévues aux articles 322.1 et 322.2 du code pénal.

## ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée dans tous les cas de la manière suivante :

### 1. VOIRIE

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

### 2. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle N° 465 du 10 décembre 1951.

Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisable en 2 heures.

Cela peut être satisfait par :

- un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm normalisés, débitant au minimum 1000 l/mn sous une pression dynamique de 1 bar (solution présentant le plus d'avantages)
- soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- soit par la création de réserves artificielles.

A titre indicatif, le tableau suivant donne des valeurs de débits et de distance des points d'eau par rapport à certains risques à défendre :

		DEBIT	Distance maximale par les voies carrossables
HABITATIONS	1 <sup>ère</sup> famille	1000 l/mn	200m
	2 <sup>ème</sup> famille	1000 l/mn	200m
	3 <sup>ème</sup> famille	1000 l/mn	200m
	4 <sup>ème</sup> famille	1000 à 2000 l/mn	200m
ERP, Industriels	Faire effectuer le calcul par le SDIS	> ou = à 1000 l/mn	200 m
ERP de 5 <sup>ème</sup> catégorie		1000 l/mn	200m

Pour les établissements à risque élevé, ces exigences peuvent être augmentées.

Conformément aux dispositions du règlement de mise en œuvre opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours de HAUTE SAONE, il conviendra de veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles.

Ces points d'eau devront être constamment entretenus en parfait état de fonctionnement. A cette fin, il faudra s'assurer du contrôle annuel des poteaux et bouches d'incendie. Ce contrôle doit faire l'objet d'un compte-rendu succinct en 4 exemplaires rédigé par le Maire qui en assurera sa diffusion.

Si l'extinction d'un incendie était retardée à cause de la carence des moyens de secours, la responsabilité de la commune pourrait être engagée.

### 3. ISOLEMENT DES RISQUES

Il conviendra de veiller à préserver des volumes de protection suffisants autour des établissements présentant des risques particuliers afin d'éviter tout phénomène de propagation.

## ARTICLE 9 – PROTECTION CONTRE LES NUISANCES PHONIQUES

Compte tenu de la présence de la route nationale n°19 (R.N.19) sur le territoire communal de Combeaufontaine, une zone d'exposition au bruit a été définie par l'arrêté préfectoral n°804 du 29 mars 2005.

Dans la traversée de Combeaufontaine, la R.N.19 a été classée voie de catégorie 3. La zone d'exposition au bruit correspond à une bande de terrain de 100 m de large délimitée de part et d'autre de la R.N.19 à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Elle est reportée sur le document graphique appelé « R.N.19 – Planche n°11 du P.R.19 au P.R.28 » joint en annexe du dossier de P.L.U..

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et n° 95-21 du 9 janvier 1995

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé aux arrêtés pris en application du décret n°95-20 susvisé.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

---

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

### A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

#### Ua - Ub

### CARACTERE DES ZONES

**Les zones U** concernent la partie du territoire actuellement bâtie et principalement affectée à l'habitation. Elle comprend le centre ancien et les habitations nouvelles.

Elles comportent une zone d'exposition au bruit, figurée sur le document graphique (joint en pièces annexes) par une trame hachurée et correspondant à une bande de terrain de 100 m de large, délimitée de part et d'autre de la Route nationale 19, voie de catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Cette bande est également figurée sur les plans de zonage.

Pour les zones concernées par l'exposition au bruit des infrastructures routières, les constructions devront faire l'objet des mesures d'isolement acoustique décrites par le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

#### Zone Ua

Elle représente le centre ancien du village de COMBEAUFONTAINE qui doit être préservé et mis en valeur au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Elle se caractérise par un habitat dense situé principalement le long de la route nationale 19. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

La restauration et la modernisation des constructions existantes, qui sont à privilégier, n'excluent pas la construction d'immeubles neufs s'harmonisant avec les bâtiments existants.

Le secteur Uar concerne des terrains constructibles situés à proximité de zone humide et pour lesquels des prescriptions particulières seront imposées.

#### Zone Ub

Elle représente les secteurs construits plus récemment. Elle peut accueillir un mélange d'habitat collectif et individuel. Aux fins de conserver son harmonie à cette zone, les immeubles collectifs devront s'intégrer dans des parcs, ils devront éviter de couper outrageusement le tissu urbain.

Le secteur Ubr concerne des terrains constructibles situés à proximité de zone humide et pour lesquels des prescriptions particulières seront imposées.

---

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### *Rappels :*

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme.
4. Tout changement de destination d'une construction existante donne lieu à demande de permis de construire en application de l'article L.421-1 § 2.
5. L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.581.6 du Code De l'environnement.
6. Les enseignes sont soumises à déclaration de travaux.
7. Les panneaux solaires sont soumis à déclaration de travaux.

## ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et opérations d'ensemble à usage d'activités économiques autres que celles visées à l'article U 2,
- Les constructions à usage agricole et horticole ainsi que leur extension,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping, caravanage, et garage collectif de caravanes,
- Les opérations destinées à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...),
- Les carrières,
- Les installations classées.
- Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal et les piscines sont interdites en limite de zone N. un recul minimum de 4 m est obligatoire.

## ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

*Sans conditions particulières*

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées
- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation.

*Sous réserve* qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitation et qu'elles n'engendrent pas des risques incompatibles avec le caractère de la zone

- Les constructions à usage
  - o - d'artisanat, de bureaux, de service ou de commerce,
  - o - hôtelier,
  - o - de piscine,
  - o - d'entrepôts commerciaux seulement s'il s'agit de réutilisation des bâtiments existants,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- Les équipements collectifs,
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les ouvrages techniques : sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou des installations d'intérêt général.

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des installations classées, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation.
- La reconstruction de bâtiments après sinistre dans leur volume, implantation et hauteur initiaux.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les bûchers, remises, garages, annexes, dépendances ou toute autre construction non contiguë au bâtiment principal d'une surface hors œuvre brute maximum de 50 m<sup>2</sup> sans extension possible ou inférieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- La construction de bâtiment annexe non accolée au bâtiment principal ou de piscine à condition qu'elles soient implantées avec un recul de 4 mètres par rapport à la limite de zone N.

Sont également autorisées en zone Uar et Ubr les constructions et aménagements autorisés ci-dessus à condition qu'ils ne comportent pas de sous-sol et que le niveau fini du rez de chaussée soit supérieur ou égal au niveau du terrain naturel initial. Une étude de sol pourra être demandée et jointe à la demande de permis de construire.

---

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1. ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement ainsi que la collecte des ordures ménagères.

##### 2. VOIRIES NOUVELLES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies en impasse desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.
- Dans les opérations d'ensemble comportant au moins 6 lots ou constructions, la voirie nouvelle devra comporter un trottoir de 1.50 m et une piste cyclable de 2.00 m. Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

#### ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

Quand le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire et réalisé conformément au règlement d'assainissement applicable en date du permis. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et réalisé conformément aux dispositions prévues par l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire sera tenu de se brancher à ses propres frais.

Les eaux usées ne peuvent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe, en particulier la canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

#### **Eaux pluviales**

Quand le réseau existe les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau et dans la mesure du possible, des dispositifs adaptés devront permettre de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau unitaire de la collectivité. En amont des exutoires, des dispositifs adaptés devront prévoir un rejet des eaux pluviales par infiltration (si la nature du sol le permet) et par rétention (bac décanteur écrêteur) qui seront à la charge exclusive du propriétaire.

#### **Les eaux résiduaires**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements autorisés est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3. AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée et sera obligatoire dans les opérations d'ensemble.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

En cas d'assainissement individuel, la surface des parcelles destinées à la construction d'habitation doit être adaptée aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés avec un minimum de 1000 m<sup>2</sup> ;

Pour les opérations de constructions individuelles groupées, une étude particulière devra être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien ainsi que le choix du mode et lieu de rejet.

(Une étude de sol pourra être exigée)

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les restrictions ci-après décrites ne concernent pas les annexes accolées ou non au bâtiment principal ni les équipements collectifs, et notamment les coffrets, armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

Ces derniers seront intégrés au mieux dans les haies ou les murs de clôtures. Les postes électriques seront impérativement entourés d'une haie arbustive d'essences locales.

#### **En Zone Ua,**

En absence de plan d'alignement, les constructions et installations riveraines d'une voie publique devront s'implanter selon un ordonnancement en harmonie avec les constructions existantes.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement entre l'emprise de la rue et tout point de l'immeuble doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment.

Quant un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la façade la plus haute qui sert de référence pour établir le recul par rapport aux deux voies publiques. Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation automobile.

#### **En zone Ub,**

Les constructions principales seront édifiées à 5 m en retrait du Domaine Public, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un Plan d'Alignement approuvé :

### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont autorisées :

**1** - sur les limites séparatives à l'exception des piscines qui devront s'implanter à 3 mètres au moins de toute limite séparative de parcelle de propriété.

**2** - en retrait de ces limites :

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

### **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R.111.16 du Code de l'Urbanisme).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Une marge de trois mètres au minimum sera exigée.

### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**En zone Ua :** Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres mesurés à l'égout du toit

La hauteur maximum des annexes accolées ou non ne doit pas dépasser 3.5 mètres à l'égout du toit.

**En zone Ub :** La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres mesurés à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs à condition que le projet architectural soit de qualité.

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 le cas d'une architecture de facture explicitement contemporaine, les règles ci-après ne s'appliquent pas. Chaque permis de construire sera étudié individuellement afin de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques.

### **Les toitures**

Elles seront à *deux pans principaux*. Les pans coupés sont autorisés. Les toitures à un seul pan sont admises pour les bâtiments annexes de volumes réduits (< ou = à 35m<sup>2</sup>) et pour les bâtiments anciens qui n'ont qu'un seul pan adossé à un pignon. En cas de rehaussement d'un bâtiment ancien, obligation sera faite d'édifier une toiture à deux pans.

*La pente* de la toiture des maisons traditionnelles et principales sera comprise entre 35 et 45°. La pente des annexes sera comprise entre 30 et 45.

Les toitures seront *de teinte* rouge nuancée. La tuile noire est proscrite.

*Les matériaux* utilisés seront les suivants :

-Pour les bâtiments principaux, les toitures seront constituées de tuiles. Par contre, Sur des structures particulières ne pouvant supporter de la tuile, il sera envisagé l'une des solutions techniques abordées ci-dessous.

-Pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, le shingle pourra être autorisé

-Pour les annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup>, les toitures devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

-Pour les bâtiments artisanaux et commerciaux, l'acier de teinte rouge ou la tôle ondulée seront tolérés après étude du permis.

**Les terres pleins rapportés** ne pourront excéder 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, la pente de talus ne devant pas dépasser 10 %. Si la pente du terrain naturel est supérieure à 10%, un mur de soutènement sera prévu et intégré à la construction principale.

**Les couleurs** vives sont interdites. Les couleurs des matériaux locaux sont à privilégier pour les façades Les enduits des bâtiments seront « ton pierre ».

**Les clôtures** sont soumises à autorisation :

Les clôtures éventuelles sur rue, à l'intérieur des marges de recul et en limite des fonds voisins auront une hauteur maximum de 1.80 mètres à condition qu'elles ne nuisent pas à la visibilité (en particulier dans les carrefours) et seront constituées soit par :

- une haie vive composée d'essences locales (voir rapport de présentation) convenablement entretenue,

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.80 mètres,

- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1.80mètres.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué ou fibro-ciment ainsi que les panneaux en bois (claustras ou panneaux pleins.). Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

**Les panneaux solaires** devront s'intégrer au mieux à la toiture et seront autorisés à condition que l'exposition optimale le justifie. La pose de panneaux solaires sur un bâtiment existant est soumise à autorisation.

#### **En zone Ua :**

Le volume des bâtiments, la distribution des ouvertures, les matériaux et les teintes des enduits s'harmoniseront avec le bâti traditionnel ancien ; En particulier :

- Dans le cadre de la restauration et dans la mesure du possible, les arcs des portes des granges seront à conserver. On prendra également soin de ne pas modifier les proportions des percements des façades. Il faudra se référer aux modèles des ouvertures existantes. Les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les paraboles sont interdites sur les façades des bâtiments.
- Les cheminées en inox seront habillées ou peintes (teinte sombre).
- Les fenêtres en bois ou en alu seront à privilégier. En PVC, elles seront tolérées à condition que les profils soient fins.

## ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

*Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :*

**En zone Ua :** il est exigé au moins un garage ou place de stationnement par logement (à l'intérieur de l'habitation ou sur le domaine privé).

**En zone Ub :**

Pour les maisons individuelles, il est exigé au moins 3 garages ou places de stationnement par logement (à l'intérieur de l'habitation ou sur le domaine privé). Une place de stationnement sera créée en bordure du domaine public, sur la parcelle privée et hors clôture afin d'éviter le stationnement sur la voie publique. Cette place de stationnement sera de préférence jumelée avec l'entrée de la propriété.

-Pour les logements locatifs de type jumelé ou en bande, il sera exigé deux garages ou places de stationnement par logement.

*Pour les constructions à usage d'activité :*

Les espaces de stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention ;

Pour les constructions à usage de services ou de commerces, il est exigé au moins une place de stationnement, ouverte au public, pour 25 m<sup>2</sup> de surface d'accueil ou de vente qu'elle soit couverte ou non.

Pour les constructions à usage d'hôtels ou de restaurants, il est exigé au moins une place de stationnement par chambre et une place stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au moins une place par emploi ou une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé au moins une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

Dans tous les cas, le nombre de stationnement sera adapté à la spécificité de l'activité.

## ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales, notamment dans les projets d'ensemble.

Les plantations nouvelles seront composées d'essences locales recommandées par l'Etude d'environnement (Voir rapport de présentation)

En particulier :

-Arbres de haute tige : arbres fruitiers, chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, tilleur à larges feuilles, sorbier des oiseleurs, bouleau verruqueux, bouleau pubescent, alisier torminal, hêtre, érable sycomore...

-Haies buissonnantes : charme, troène, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, viorne lanthane, viorne obier, noisetier, rosier des chiens, sureau noir, frêne.

---

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A USAGE PRINCIPAL D'ACTIVITES ECONOMIQUES UX - UY

#### CARACTERE DE LA ZONE

**Zone UX :** Il s'agit d'une zone d'activités économiques, artisanales et tertiaires. Sa localisation insérée dans les zones d'habitat ne devra comporter que des activités non nuisantes (pollution atmosphérique, bruit, poussières...). Le secteur UXr concerne des terrains constructibles situés à proximité de zones humides et pour lesquels des prescriptions particulières seront imposées.

**Zone UY :** Il s'agit d'une zone d'activités économiques artisanales, tertiaires et industrielles.

Elles comportent une zone d'exposition au bruit, figurée sur le document graphique (joint en pièces annexes) par une trame hachurée et correspondant à une bande terrain de 100 m de large, délimitée de part et d'autre de la Route nationale 19, voie de catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Cette bande est également figurée sur les plans de zonage.

Pour les zones concernées par l'exposition au bruit des infrastructures routières, les constructions devront faire l'objet des mesures d'isolement acoustique décrites par le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

---

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### *Rappels :*

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme.
4. Tout changement de destination d'une construction existante donne lieu à demande de permis de construire en application de l'article L.421-1 § 2.
5. L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.581-6 du Code de l'environnement » comme dans la zone U.
6. Les enseignes sont soumises à déclaration de travaux.
7. Les panneaux solaires sont soumis à déclaration de travaux.

## ARTICLE UX 1 ET UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles UX 2 et UY2 en particulier :

- Les constructions et opérations d'ensemble à usage d'habitation et de loisirs,
- Les constructions à usage agricole,
- Les caravanes isolées, les terrains de camping,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...)
- Les carrières.

Sont interdites en zone UX, les bâtiments à usage industriel.

Sont également interdites les constructions en limite de zone urbaine à usage d'habitation (Ua, Ub) ou de zone à urbaniser à usage d'habitation (AUb).

## ARTICLE UX 2 ET UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### **Sans conditions particulières**

- 1- Les constructions à usage :
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif
  - de bureaux et de services
  - de commerce et d'artisanat
  - d'entrepôts commerciaux
  - de stationnement
  - horticole
- 2- Les opérations d'ensemble à usage d'activités économiques non polluantes,
- 3- Les extensions et aménagements de toutes constructions et activités existantes, et les reconstructions après sinistre.
- 4- En zone UY, les bâtiments à usage industriel.

### **Si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans le paragraphe ci-dessus et édifiées au préalable dans la zone ou construites simultanément.
- 2- Les équipements collectifs ou ouvrages techniques directement liés aux activités de la zone ou au fonctionnement des services publics ou installations d'intérêt général,
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens,
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 5- Dans le secteur UXr, Les constructions et aménagements autorisés à condition qu'ils ne comportent pas de sous-sol et que le niveau fini du rez de chaussée soit supérieur ou égal au niveau du terrain naturel initial.. Une étude de sol pourra être imposée à la demande de permis de construire.

---

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE UX 3 ET UY 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 3. ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement ainsi que la collecte des déchets..

##### 4. VOIRIES NOUVELLES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

-La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

**En zone UX** : largeur minimum d'emprise : 6 mètres

**En zone UY** : largeur minimum d'emprise : 10 mètres avec une chaussée minimum de 6 m. Il sera fait obligation de réaliser un trottoir de 1.50 m minimum et une piste cyclable de 2 m .

-Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques et devront intégrer les trottoirs et les pistes cyclables. Il ne devra pas y avoir de coupure..

#### ARTICLE UX 4 ET UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### 1- EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### 2- ASSAINISSEMENT

###### **Eaux usées**

- En cas de constructions abritant des activités polluantes ou non, le raccordement au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation écrite délivrée par l'autorité compétente en matière d'assainissement. Une convention de rejet pourra être faite en fonction de la nature de l'effluent entre la commune et le pétitionnaire.

-Les eaux usées ne peuvent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en particulier la canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

###### **Eaux pluviales**

-Quand le réseau existe les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

-En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Les eaux résiduaires**

-Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements autorisés est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3- AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera obligatoire dans les opérations d'ensemble.

## **ARTICLE UX 5 ET UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UX 6 ET UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les restrictions ci-après décrites ne concernent pas les équipements collectifs, et notamment les coffrets, armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

### 1- Servitudes relatives aux voies

**En zone UX :** En absence de plan d'alignement plus contraignant les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'emprise du domaine public.

**En zone UY :** Les constructions et installations riveraines d'une voie publique existante ou à créer doivent être implantées :

A une distance minimum de 3 mètres de l'emprise du domaine public.

A une distance minimum de 20 mètres de l'emprise de la R.N. 19

### 2- Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Quand le bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, c'est la hauteur maximale possible sur la voie la plus large qui sera prise en compte. Une tolérance de 1 m est admise pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

Cette règle n'est pas applicable le long des voies non ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE UX 7 ET UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions ne sont pas autorisées en limite séparative.

- Elles sont autorisées en retrait de ces limites :

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ou de la hauteur de la façade) avec un minimum de 4 mètres en zone UX et de 3 mètres en zone UY.

- Les constructions doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier et à 20 mètres minimum des bois privés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs, et notamment aux armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

## ARTICLE UX 8 ET UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Une marge de quatre mètres au minimum sera exigée.

## ARTICLE UX 9 ET UY 9 - EMPRISE AU SOL

**En zone UY**, 80% de la surface de la parcelle sera réservée pour les espaces construits.

## ARTICLE UX 10 ET UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 12 m à l'exception des contraintes techniques (silos ou cheminées) pour lesquels des dérogations pourront être accordées. Tout dépassement de hauteur sera examiné au cas par cas.

## ARTICLE UX 11 ET UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

**En zone UX** : Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

**En zone UY**, Le long de la R.N.19 conformément aux prescriptions de l'étude Entrée de ville L.111.1.4, les prescriptions suivantes sont imposées :

-**Le faîtage** du bâtiment principal sera parallèle à l'axe de la RN19. Celui des bâtiments annexes sera parallèle ou perpendiculaire à ce même axe.

-**Les toitures** seront à deux pentes ou en terrasse et ne dépasseront pas plus des deux cinquièmes de la hauteur du bâtiment.

-**Couleurs des constructions** : Les dominantes colorées seront neutres : gris, beiges, jaunes pâles. On privilégiera l'utilisation de couleurs mates ou satinées. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

-**Matériaux** : L'utilisation de la tôle galvanisée brute (non laquée ou non peinte) , de tôle ondulée ou de matières réfléchissantes (aluminium brut) est interdite. Les murs en parpaings non enduits sont également interdits.

-**Ouvertures** : les façades sur la RN19 devront obligatoirement comporter des ouvertures et ne seront pas des murs aveugles.

-**Enseignes** : La mise en place anarchique de panneaux-enseignes mobiles ou d'enseignes en sommet de toiture est interdite. Une unique enseigne pourra être positionnée sur la façade du bâtiment principal destinée à mentionner le nom et le symbole de l'entreprise. Les dimensions de l'enseigne seront en proportion avec les dimensions du bâtiment et limitées à 12 m<sup>2</sup>.

**-Clôtures** : Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur. Elles devront être constituées de poteaux métalliques et de grillage de couleur verte de manière à se confondre avec les haies. Les portails devront s'harmoniser avec les clôtures. Les haies en limite séparative seront constituées de charme, d'érable champêtre, de frêne ou de saule marsault.

**Le volet paysager** joint à la demande de permis de construire sera particulièrement élaboré sur ces différents points et sur les plantations.

## ARTICLE UX 12 ET UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes ou à créer. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

**En zone UY**, la partie non construite située entre la RN19 et les bâtiments pourra être occupée par des parkings de voitures particulières.

Dans tous les cas, il est exigé :

-Pour les constructions à usage d'habitation autorisée : 1 place de stationnement par logement,

-Pour les constructions et installations à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface d'accueil ou de vente qu'elle soit couverte ou non.

-Pour les constructions à usage d'hôtels ou de restaurants, il est exigé au moins une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

-Pour les constructions et installations à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par emploi ou une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

-Pour les constructions à usage de bureau : une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. En conclusion, le nombre de stationnement sera adapté à la spécificité de l'activité.

## ARTICLE UX 13 ET UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales, notamment dans les projets d'ensemble.

**-En zone UY** : Une ligne de végétation basse devra être mise en place le long de la RN19. Les espèces à retenir sont les suivantes : le prunellier, l'églantier, le cornouiller et l'érable champêtre.

Dans tous les cas, 20% de la surface de la parcelle sera réservée pour les espaces non construits (circulation, stationnement, espaces verts) avec un tiers réservé pour les espaces verts qui seront engazonnés ou plantés.

Les plantations nouvelles seront composées d'essences locales recommandées par l'Etude d'environnement (voir rapport de présentation)

En particulier :

-Arbres de haute tige : arbres fruitiers, chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, tilleul à larges feuilles, sorbier des oiseleurs, bouleau verruqueux, bouleau pubescent, alisier torminal, hêtre, érable sycomore..

-Haies buissonnantes : charme, troène, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, viorne lanthane, viorne obier, noisetier, rosier des chiens, sureau noir, frêne.

---

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### ARTICLE UX 14 ET UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme, lorsque l'évolution des besoins le nécessitera et lorsque les moyens de la commune en permettront l'équipement.

Sa destination n'est actuellement pas définie. Elle peut être affectée à l'habitation ou à l'artisanat.

Elle constitue une réserve foncière, et conserve son caractère naturel, peu ou non équipé, dans le cadre du présent PLU.

Seule une modification du P.L.U permet l'ouverture effective de ces zones à l'urbanisation.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit, figurée sur le document graphique (joint en pièces annexes) par une trame hachurée et correspondant à une bande terrain de 100 m de large, délimitée de part et d'autre de la Route nationale 19, voie de catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Cette bande est également figurée sur les plans de zonage.

Pour les zones concernées par l'exposition au bruit des infrastructures routières, les constructions devront faire l'objet des mesures d'isolement acoustique décrites par le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

---

#### SECTION I

##### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

Néant

---

#### SECTION II

##### CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

Néant

---

#### SECTION III

##### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

---

Néant

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AU**b**** est une zone équipée ou non, destinée à l'urbanisation. à moyen terme et affectée à l'habitat collectif ou individuel. Elle peut également accueillir des constructions abritant des services et activités diverses qui sont compatibles avec l'usage agricole. Les propriétaires peuvent maintenir la destination agricole actuelle de ces terrains ou aménager la zone de façon concertée avec la commune.

Des opérations concertées d'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur harmonieux de l'ensemble de la zone.

Les projets doivent être réalisés dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent, en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone ; l'aménagement ultérieur du reliquat doit rester possible et particulièrement les voies et les réseaux divers doivent être dimensionnés à cet effet.

Elle comporte une zone d'exposition au bruit, figurée sur le document graphique (joint en pièces annexes) par une trame hachurée et correspondant à une bande terrain de 100 m de large, délimitée de part et d'autre de la Route nationale 19, voie de catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. . Cette bande est également figurée sur les plans de zonage.

Pour les zones concernées par l'exposition au bruit des infrastructures routières, les constructions devront faire l'objet des mesures d'isolement acoustique décrites par le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

L'aménagement de la zone AUb à proximité de la route départementale 70 doit prendre en compte les prescriptions de l'entrée de ville jointe en annexe au dossier de PLU.(les prescriptions sont reportées au présent dossier de règlement) – Les accès directs sur la RD70 seront interdits.

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### *Rappels :*

- 1- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Tout changement de destination d'une construction existante donne lieu à demande de permis de construire en application de l'article L.421-1 § 2.
- 4- L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par

décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.581-6 du Code de l'environnement » comme dans la zone U.

- 5- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 6- Les enseignes sont soumises à déclaration de travaux.
- 7- Les panneaux solaires sont soumis à déclaration de travaux.

## ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol interdites en Zone Ub.

**Sont interdites** également en bordure de la départementale 70 la construction d'immeubles.

## ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

Les occupations et utilisations du sol admises en zone Ub,

### **A condition :**

1- que les installations et constructions ne compromettent pas la vocation de la zone et l'aménagement d'ensemble de la zone en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone et qu'elles n'entraînent aucune obligation d'équipements pour la commune,

2- que les projets de lotissements et d'opérations groupées soient soumis à l'accord du Conseil Municipal et que les modalités de financement des équipements publics soient définis en accord avec la commune :

a)Participation à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol sous la forme :

-Soit de la taxe locale d'équipement,

-Soit dans les secteurs du territoire de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, celui-ci peut mettre à la charge des bénéficiaires d'autorisation de construire tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics correspondants aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur concerné et rendus nécessaires par la mise en œuvre du programme d'aménagement (en application de l'article L.332.9 - voir annexe).

b)Participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.(en application de l'article L.332.11.1 et L.332.11.2 du code de l'urbanisme – voir en annexe).

c)Participation à la réalisation d'équipements propres privés nécessaires à la viabilité, et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement (en application de l'article L.332.15 – voir en annexe).

d)Versement des participations générales (en application de l'article L.332.6.1 – voir en annexe)

Les opérations autorisées seront alors soumises aux règles de la zone **Ub**,

---

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

Dans le secteur AUb situé le long de la départementale 70, les voiries nouvelles devront obligatoirement comporter un trottoir de 1.50 mètre et une piste cyclable de 2 mètres. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la départementale 70.

#### ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

Dans le secteur AUb situé le long de la départementale 70, le fossé sera soit busé et inclus sous une allée piétonne, soit laissé à ciel couvert et dans ce cas un traitement paysager permettra une meilleure intégration paysagère et une meilleure protection du fossé.

#### ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

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

##### 1. SERVITUDES RELATIVES AUX VOIES

Se reporter au règlement de la Zone Ub .

Dans le secteur AUb situé le long de la route départementale 70, l'implantation des constructions se fera à 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale.

##### 2. HAUTEUR RELATIVE

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

Dans le secteur AUb, situé le long de la route départementale 70, les immeubles sont interdits.

#### ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

#### ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

**ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

**ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

**ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

Dans le secteur AUb situé le long de la route départementale 70, les prescriptions suivantes sont applicables :

- les toits seront obligatoirement à deux pentes ;
- les façades des bâtiments principal et des annexes seront implantées parallèlement au tracé de la RD70. Elles devront présenter un aspect soigné et comporteront des ouvertures (elles ne seront pas des murs aveugles),
- Les matériaux à nu sont interdits (murs de parpaings non peints par exemple),
- Les clôtures et portails ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur,

**ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

Dans le secteur AUb situé le long de la route départementale 70, les prescriptions suivantes sont applicables :

- pour chaque parcelle en bordure de la départementale, en cas de plantation, le propriétaire devra planter les espèces suivantes : haies taillées (troène, fusain, cornouiller, saule marault), arbres de hautes tiges (frêne, érable champêtre, charme)
- pour rappel, proscrire les conifères (en particulier les tuyas).

**ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

---

**SECTION III****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Se reporter au règlement de la Zone Ub.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ

La zone **AUJ** est une zone équipée ou non, destinée à l'urbanisation à moyen terme et affectée à l'installation de nouvelles activités artisanales ou industrielles. A ce titre, les installations qui s'y implanteront doivent garantir la qualité architecturale du front bâti notamment depuis la route nationale 19 et la bonne perception visuelle des abords.

Les propriétaires peuvent maintenir la destination agricole actuelle de ces terrains ou aménager la zone de façon concertée avec la commune.

Des opérations concertées d'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur harmonieux de l'ensemble de la zone.

Les projets doivent être réalisés dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent, en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone ; l'aménagement ultérieur du reliquat doit rester possible et particulièrement les voies et les réseaux divers doivent être dimensionnés à cet effet.

L'aménagement de la zone AUJ en bordure de la route nationale 19 doit prendre en compte les prescriptions de l'entrée de ville jointe au rapport de présentation. (ces prescriptions sont reportées au présent règlement)

Elle comporte une zone d'exposition au bruit, figurée sur le document graphique (joint en pièces annexes) par une trame hachurée et correspondant à une bande terrain de 100 m de large, délimitée de part et d'autre de la Route nationale 19, voie de catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. . Cette bande est également figurée sur les plans de zonage.

Pour les zones concernées par l'exposition au bruit des infrastructures routières, les constructions devront faire l'objet des mesures d'isolement acoustique décrites par le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *Rappels :*

- 1- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Tout changement de destination d'une construction existante donne lieu à demande de permis de construire en application de l'article L.421-1 § 2.
- 4- L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.581-6 du Code de l'environnement » comme dans la zone U.
- 5- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme.

- 6- Les enseignes sont soumises à déclaration de travaux.
- 7- Les panneaux solaires sont soumis à déclaration de travaux.

### ARTICLE AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol interdites en Zone UY.

### ARTICLE AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

Les occupations et utilisations du sol admises en zone UY,

**A condition :**

- 1- que les installations et constructions ne compromettent pas la vocation de la zone et l'aménagement d'ensemble de la zone en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone et qu'elles n'entraînent aucune obligation d'équipements pour la commune,
  - 2- que les projets de lotissements et d'opérations groupées soient soumis à l'accord du Conseil Municipal et que les modalités de financement des équipements publics soient définies en accord avec la commune :
- a) Participation à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol sous la forme :
    - Soit de la taxe locale d'équipement,
    - Soit dans les secteurs du territoire de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, celui-ci peut mettre à la charge des bénéficiaires d'autorisation de construire tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics correspondants aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur concerné et rendus nécessaires par la mise en œuvre du programme d'aménagement (en application de l'article L.332.9 - voir annexe).
  - b) Participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. (en application de l'article L.332.11.1 et L.332.11.2 du code de l'urbanisme – voir en annexe).
  - c) Participation à la réalisation d'équipements propres privés nécessaires à la viabilité, et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement (en application de l'article L.332.15 – voir en annexe).
  - d) Versement des participations générales (en application de l'article L.332.6.1 – voir en annexe)

Les opérations autorisées seront alors soumises aux règles de la zone UY .

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE AU Y 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au règlement de la zone UY .

#### ARTICLE AU Y 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement de la zone UY .

#### ARTICLE AU Y 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au règlement de la zone

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

Se reporter au règlement de la zone UY .

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

Se reporter au règlement de la zone UY .

#### ARTICLE AU Y 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter au règlement de la zone UY .

#### ARTICLE AU Y 9 - EMPRISE AU SOL

Se reporter au règlement de la zone UY .

#### ARTICLE AU Y 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone UY .

**ARTICLE AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au règlement de la zone UY .

**ARTICLE AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se reporter au règlement de la zone UY .

**ARTICLE AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se reporter au règlement de la zone UY.

De plus une ligne de végétation basse sera plantée en limite Ouest de la zone AUY ainsi qu'en limite des zones urbaines U et AUb.

---

**SECTION III**

**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**ARTICLE AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains non équipés à réserver par le Plan local d'urbanisme pour l'exploitation agricole et l'élevage. La sécurité des exploitants est garantie. L'aménagement et l'extension des constructions non agricoles existantes y sont possibles.

Elle comporte :

- une zone d'exposition au bruit, figurée sur le document graphique (joint en pièce annexes par une trame hachurée et correspondant à une bande terrain de 100 m de large, délimitée de part et d'autre de la Route nationale 19, voie de catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Cette bande est également figurée sur les plans de zonage.

Pour les zones concernées par l'exposition au bruit des infrastructures routières, les constructions devront faire l'objet des mesures d'isolement acoustique décrites par le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

- une partie du tracé du projet du fuseau d'étude de la R.N.19, établi au stade de l'avant projet sommaire (joint en pièce annexe)..

---

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

*Rappels :*

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles est soumise à déclaration.
3. Tout changement de destination d'une construction existante donne lieu à demande de permis de construire en application de l'article L.421-1 § 2.
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation et les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.
5. Les espaces boisés non classés figurant au Plan local d'urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### **1 – Sont autorisées sans conditions particulières :**

-Les constructions et équipements nécessaires aux activités horticoles, sylvicoles ou agricoles (sièges d'exploitation, bâtiments annexes...)

-Les équipements d'infrastructures et de superstructures dans le cadre du projet de la réalisation de la R.N.19 à 2 x 2 voies.

-Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux coffrets, armoires, supports ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

### **2 – Sont autorisées sous conditions :**

**a)** L'aménagement et l'extension mesurée (accolés ou non) des constructions, activités et établissements existants sous réserve :

- que cette opération se réalise sur la parcelle support de la construction principale ou sur celle immédiatement voisine (si la superficie de la parcelle support de la construction principale existante est insuffisante) et à proximité de la construction principale.
- qu'il n'y ait pas de changement d'affectation,
- que l'immeuble soit en bon état,
- qu'il soit préalablement doté des équipements publics de desserte en voirie, eau électricité, de caractéristiques suffisantes,
- qu'il ne soit pas susceptible de gêner l'extension ou l'aménagement d'une exploitation agricole, horticole ou sylvicole voisine existante.
- Et à condition de la présence ou pas de bâtiments agricoles impliquant des périmètres de 50 ou 100 mètres.

**b)** Les logements de fonction et leurs dépendances situés à proximité immédiate du siège d'exploitation.

**c)** Les constructions et installations classées liées à l'exploitation de l'activité agricole. Les installations classées agricoles doivent être implantées à 100 m minimum des limites des zones urbaines et d'urbanisation future.

**d)** Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées aux activités agricoles, horticoles ou sylvicoles.

**e)** les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, qu'aux deux conditions suivantes : que ces dernières soient compatibles avec la vocation de la zone, et que leur localisation soit justifiée par des impératifs techniques.

**f)** Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange, coopérative agricole)

**g)** Les aménagements accessoires dans la mesure où leurs activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que gîtes ruraux, local sur les lieux d'exploitation pour permettre la vente de produits de la ferme, etc...

**h)** Les bâtiments et installations liés aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités du spectacle.

---

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie. Les accès existants et l'utilisation actuelle de ces accès ne doivent pas être développés ; à terme ils doivent être supprimés.

La protection des réseaux structurants et secondaires de la voirie départementale doit être assurée de la manière suivante :

- Il n'est autorisé qu'un seul accès par propriété,
- L'utilisation des accès existants, agricoles ou non, ne peut être développée, notamment en cas de division parcellaire. L'accès d'origine devra être utilisé par l'ensemble des nouvelles parcelles créées.
- Tout nouvel accès sur la R.N.19, la R.D.70 et la R.D.54 est interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc...

##### 2. VOIRIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

##### 2. ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

En cas de constructions abritant des activités polluantes ou non, le raccordement au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation écrite délivrée par l'autorité compétente en matière d'assainissement. Une convention de rejet pourra être faite en fonction de la nature de l'effluent entre la commune et le pétitionnaire.

Les eaux usées ne peuvent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en particulier la canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

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

Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est préconisée, à l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement de ces eaux usées.

En cas de création par la commune d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation écrite délivrée par l'autorité compétente et les propriétaires en cas de raccordement le feront à leurs frais.

### **Eaux pluviales**

Quand le réseau existe les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Les eaux résiduaires**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements autorisés est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas d'assainissement individuel, la nature, la surface, la forme et la topographie du terrain support d'une construction, extension ou restauration doit être adapté aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés avec un minimum de 1000 m<sup>2</sup>.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à :

- 15 mètres au moins de l'axe des voies communales
- 30 mètres au moins de l'axe des voies départementales
- 100 mètres au moins de l'axe de la R.N.19 (excepté pour les constructions mentionnées à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).

Des reculs particuliers peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux coffrets, armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

Les extensions des constructions et installations ne doivent pas gêner la visibilité.

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

1 – Les bâtiments de stockage sont interdits en limite des zones urbaines et des zones à urbaniser, une distance minimale de 50 m doit être respectée:

**2 -** Les constructions sont autorisées en limite séparative et en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

**3 -** Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des espaces boisés soumis au régime forestier.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 4 m et doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'exception des silos ou cheminées pour lesquels des dérogations pourront être accordées.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. TYPES ARCHITECTURAUX

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, on se référera au règlement de la zone Ub .

Les constructions à usage agricole, horticole ou sylvicole doivent, par l'utilisation de techniques et de matériaux appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

### 2. FAÇADES

Les bâtiments agricoles pourront être traités à dominante de bacs acier pré-laqués de couleur, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (tôle ondulée, bac aluminium) étant interdit. Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

### 3. TOITURES

Les toitures apparentes en tôle galvanisée ou éléments métalliques non peints sont interdites.

### 4. COULEURS DES BATIMENTS AGRICOLES

L'indication de la couleur (référence de la couleur et du nuancier REAL) doit figurer de façon précise dans la demande de permis de construire.

La couleur 1015 est interdite. (ocre clair) et les bardages en bois sont à privilégier.

Les toitures en fibro ciment ou bac acier pré-laqué seront assorties de la façon suivante avec le bardage /

- toiture 6003 (vert)                      - bardage 7006 (couleur lauze) – 1019 (beige gris) ou 6003 (vert olive)
- toiture 3009 (rouge)                   - bardage 7006 ou 1019
- toiture 8004 (marron-rouge)        - bardage 7006 ou 1019

#### 5. LES DEPOTS AUTORISES

Ils doivent être aménagés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques ; ils doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

#### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et les caractéristiques des plantations seront définis avec précision dans le volet paysager du permis de construire. Il sera porté une attention particulière à la topographie et les plantations seront obligatoirement d'essences locales.

Les plantations nouvelles seront composées d'essences locales recommandées par l'Etude d'environnement (voir rapport de présentation)

---

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée qu'il convient de protéger intégralement en raison de la qualité du paysage et des sites notamment des espaces boisés classés ou non, des risques naturels notamment des inondations, de la qualité du paysage, des sites ou du milieu naturel notamment des prairies naturelles..

Elle comporte

- Un secteur **NL** dont la vocation est le tourisme et le loisir.
- Un secteur **NL1** : STECAL réservé à l'hébergement touristique
- Un secteur **Ni** qui est inondable et dans lequel les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes y sont interdites.

Une zone d'exposition au bruit, figurée sur le document graphique (joint en pièces annexes) par une trame hachurée et correspondant à une bande terrain de 100 m de large, délimitée de part et d'autre de la Route nationale 19, voie de catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. . Cette bande est également figurée sur les plans de zonage.

Pour les zones concernées par l'exposition au bruit des infrastructures routières, les constructions devront faire l'objet des mesures d'isolement acoustique décrites par le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

---

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

*Rappels :*

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan et les défrichements sont interdits.
3. Les espaces boisés non classés restent soumis aux dispositions du Code Forestier et notamment au Plan de Boisement, notamment en ce qui concerne le défrichement et les plantations.
4. Tout changement de destination d'une construction existante donne lieu à demande de permis de construire en application de l'article L.421-1 § 2.

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites, en particulier les constructions, exhaussements, affouillements sur la zone Ni

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

### **1. Sont autorisées sans conditions particulières :**

- Les constructions et installations classées ou non liées à la réalisation des équipements publics.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation de la forêt ainsi que l'extension des bâtiments existants,
- Dans la zone NL, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la zone de loisirs, les terrains de caravanage et de camping, les aires naturelles de camping, les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'ils n'entraînent ni nuisances, ni insalubrités à l'environnement naturel. Les constructions autorisées obéissent aux règles de la zone Ub.
- Dans le STECAL NL1, les constructions et installations nécessaires à l'hébergement touristique.
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures dans le cadre du projet de la réalisation de la R.N.19 à 2 x 2 voies.
- Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux coffrets, armoires, supports ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

### **2. Sont également autorisées sous conditions :**

- L'aménagement et l'extension mesurée (accolée ou non) des constructions, activités et établissements existants ou autorisés, à condition :
  - que ces opérations se réalisent sur la parcelle support de la construction principale ou sur celle immédiatement voisine (si la superficie de la parcelle support de la construction principale existante est insuffisante) et à proximité de la construction principale,
  - qu'ils ne soient pas susceptibles de gêner l'extension ou l'aménagement d'une exploitation agricole voisine existante.
  - que l'immeuble soit en bon état et qu'il soit préalablement doté des équipements publics de desserte en voirie, eau, électricité de caractéristiques suffisantes pour la réalisation de l'opération.
  - Que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 1/3 de la surface au sol de la construction existante. L'extension ne sera autorisée qu'une seule fois maximum.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des activités et services de la zone.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les exploitations des carrières sous réserves des autorisations nécessaires à leur ouvertures.

---

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

## ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement ainsi que la collecte des ordures ménagères...

## 2. VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau quand il sera réalisé (eaux usées et eaux pluviales isolées l'une par rapport à l'autre).

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

Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est préconisée, à l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement de ces eaux usées.

En cas de création par la commune d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais, leur construction à ce réseau dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

#### Eaux pluviales

Quand le réseau existe les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Les eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements autorisés est soumise aux prescriptions de qualité définies par le règlement en vigueur.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

En **Zone N**, toute construction ou installation doit être implantée :

- à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales
- à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales
- à 100 mètres au moins de l'axe de la R.N.19 (excepté pour les constructions mentionnées à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).

En **zone NL** se reporter au règlement de la zone Ub.

Dans le **STECAL NL1**, les constructions doivent être implantées à 5 m des voies et emprises publiques.

Des reculs particuliers peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions et installations ne doit pas gêner la visibilité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, et notamment aux coffrets, armoires, supports ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

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

1 – Les constructions doivent être implantées :

**En zone N** : en retrait des limites séparatives et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

**En zone NL** : Se reporter au règlement de la zone Ub.

Dans le **STECAL NL1**, les constructions doivent être implantées à 3 m des limites séparatives.

2 – Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des espaces boisés soumis au régime forestier.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigu doit être au minimum de 4 m.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le **STECAL NL1**, l'emprise au sol au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

---

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**En zone N** : la hauteur maximum des constructions, mesurée au sommet du bâtiment est fixée à 12 mètres.

**En zone NL** : se reporter au règlement de la zone Ub.

**Dans le STECAL NL1** : la hauteur maximum des hébergements est limitée à 6m.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nécessaires à l'exploitation des types d'occupation des sols autorisés doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les constructions en bois sont recommandées en zone N.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Certains espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les règles de boisement doivent se référer au plan de boisement en vigueur dans la commune de Combeaufontaine.

Les plantations nouvelles seront composées d'essences locales recommandées par l'Etude d'environnement (Voir rapport de présentation)

En particulier :

-Arbres de haute tige : arbres fruitiers , chêne, charme, frêne, saule blanc, érable champêtre, tilleur à larges feuilles, sorbier des oiseleurs, bouleau verruqueux, bouleau pubescent, alisier torminal, hêtre, érable sycomore..

-Haies buissonnantes : charme, troène, épine vinette, nerprun des catarrheux, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, viorne lanthane, viorne obier, noisetier, rosier des chiens, sureau noir, frêne.

Sont à déconseiller, toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes, les cupressacées et autres conifères d'ornement de haies.

---

## **SECTION III**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

## ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

# ANNEXES

## I. DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

### 1. DEFINITIONS

#### **Alignement**

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

#### **Camping - Caravaning**

Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il fait l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

#### **Coefficient d'Occupation des sols (C.O.S.)**

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

\* Les modalités de calcul du COS sont fixées par articles R 123-22 et R 122-2 du code de l'urbanisme rappelés ci – après.

\* Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

#### **Emprise au sol**

\* L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0.80 m.

\* Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

#### **Façade de parcelle**

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

#### **Groupe d'habitations**

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

#### **Lotissement**

\* Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Les modalités d'application sont définies par les articles R 315-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **Marge d'isolement**

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

#### **Marge de reculement**

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

### **Opération d'ensemble**

Une opération d'ensemble peut être soit un groupe d'habitations, soit une ZAC ou une A.F.U.

### **Parcelle**

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

### **Restauration**

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

### **Unité foncière**

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

## **2. PARTICIPATIONS A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL**

### ARTICLE L.332.6 DU CODE DE L'URBANISME

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1. - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332.9.
2. - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L 332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2 et 3 dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332.9 .
- 3- La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L 332.15.
- 4- Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

### ARTICLE L.332.6.1 DU CODE DE L'URBANISME

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L 332.6 sont les suivantes :

- 1a) - La participation pour dépassement du Coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L.332-1 ;
- 1b)- Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L.112-2
- 1c) - La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L 142.2 ;
- 1d)- La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599B du Code Général des impôts,
- 1 e)La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599OB du Code général des impôts.
- 2a) - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du code de la santé publique ;
- 2b) - La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421-3;
- 2c) -La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8;
- 2d) – La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L.332-11-1 ;
- 2e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de

10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

ARTICLE L.332.8 DU CODE DE L'URBANISME

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332.9 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs du territoire de la commune ou un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics

Réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérés de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L.332.11.1 DU CODE DE L'URBANISME

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de 80 m de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de 80 m sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à 100 m. ni inférieure à 60 m.. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L.311.1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L.332.9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

#### ARTICLE L.332.11.2 DU CODE DE L'URBANISME

La participation prévue à l'article L.322.11.1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

Toutefois, les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.160.5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L.421.1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

### **3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES D'AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**

#### ARTICLE L.332.15 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet, en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L 332.6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

#### **4. EMBLEMENTS RESERVES**

##### ARTICLE L.123.17 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

##### ARTICLE R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan local d'urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9. Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il soit précisé, en caractère apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan local d'urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve, soit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

ARTICLE L.423.1 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un emplacement est réservé par un plan local d'urbanisme approuvé pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

**5. ESPACES BOISES, CLASSES**ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du Titre I, livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code de Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété Forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions, délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- Dans les communes où un Plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération Intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421-2-1 à L 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables,
- Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARTICLE R 130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où établissement d'un Plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1.- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2.- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3.- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L 222-1 à L 222-4 et à l'article L 223-2 du code forestier ;
- 4.- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République, pris après arrêté du commissaire de la République, pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L 130-1, 5<sup>ème</sup> alinéa.

## **6. MODES D'UTILISATIONS DU SOL**

### ARTICLE R 442-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

## **7. ACCES SUR FONDS VOISINS**

La Loi d'Orientation Foncière n° 67-1253 du 30/12/1967 (chapitre III – Article 36) a modifié l'Article 682 du Code Civil :

### ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses Fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **8. DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

### ARTICLE R 123-10 DU CODE DE L'URBANISME

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 ont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être

autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

#### ARTICLE R 112-1 DU CODE DE L'URBANISME

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. »

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R 332-15 et R 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

#### ARTICLE R 112-2 DU CODE DE L'URBANISME

La surface de plancher **hors œuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher **hors œuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction ;

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures - terrasses, des bacons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## **9. ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES**

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) comprend de nombreuses dispositions en faveur des personnes handicapées :

L'article 35 stipule « **que les aménagements d'espaces publics en milieu urbain doivent être tels que ces espaces soient accessibles aux personnes handicapées** »

Dans son article 140, la loi comprend plusieurs dispositions en faveur des personnes handicapées et stipule en particulier que l'accessibilité aux personnes handicapées constitue l'un des objectifs de la politique d'aide au logement, en particulier :

- a) Le décret définissant la surface hors œuvre nette des constructions devra préciser les conditions dans lesquelles les surfaces de plancher nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées seront déduites (article 50)

b) L'intégration des logements situés dans les logements-foyers conventionnés pour personnes handicapées, dans les logements pris en compte au titre de la mixité sociale (article 55)

c) La possibilité pour des associations de sous-louer, à titre temporaire, des logements sociaux à des personnes handicapées (article 154).

La loi précise dans son article 98, que l'autorité de police pourra réserver des emplacements de stationnement pour les personnes handicapées.

Et dans son article 185, qu'aux missions traditionnelles de l'ANAH (réparation, assainissement, amélioration), s'ajoute celle d'adaptation visant le logement des personnes handicapées.

---

## II. EMBLEMENTS RESERVES

---

La bénéficiaire des emplacements réservés est la commune de COMBEAUFONTAINE

### Liste des Emplacements réservés

NUMERO	NATURE de L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Agrandissement du cimetière	COMMUNE	590 m <sup>2</sup>
2	Depuis la limite de la parcelle 989, élargissement à 8 mètres du Chemin rural de la Voie de Scey	COMMUNE	250 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'un parking au lieudit « Le Village Nord »	COMMUNE	1 240 m <sup>2</sup>
4	Création d'une allée piétonne/piste cyclable arborée pour séparer la zone d'activité et la zone d'habitat	COMMUNE	1 150 m <sup>2</sup>
5	Aménagement d'un parking à proximité du cimetière	COMMUNE	4 000 m <sup>2</sup>