

—COMMUNE DE VALDOIE—
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION N° 2

R È G L E M E N T M O D I F I E

S O M M A I R E

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

*Apparaissent en **gras italique** les modifications de la rédaction*

TITRE I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	6
• DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	6
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	13
• DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	19
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	26
TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES	31
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA	31
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND	37
ANNEXE — EMBLEMES RÉSERVÉS	40

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles **R.123-4 et R.123-10-1** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VALDOIE.

ARTICLE 2 — PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

2.1. — Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux **articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15** et de l'article R.111-21 qui restent applicables.

2.2. — Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent conformément aux dispositions des articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme, en annexe du Plan d'Occupation des Sols.

2.3. — Vestiges archéologiques :

• **Découvertes fortuites**

En cas de découvertes fortuites d'objets, de mobilier ou de structure archéologiques, il est fait obligation (loi du 27/09/1941) d'en faire la déclaration à la mairie (services techniques) qui saisit le service régional compétent du Ministère de la Culture (articles 14-6 de la loi précitée et articles 257-1 et 257-2 du Code Pénal).

• **Sites archéologiques connus et non protégés par une mesure de classement ou d'inscription**

Dans les zones concernées par la présence de vestiges archéologiques, s'appliquera plus particulièrement l'article R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont repérées par une trame spéciale (plan de zonage 2.2.) Dans ces zones, les permis de construire devront être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (conformément au décret n° 86-192 du 5 février 1986).

De même, il est souhaitable que tous les projets de travaux affectant le sous-sol soient signalés à l'avance au même service.

• **Sites archéologiques protégés**

Les projets concernant les sites archéologiques inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et leurs abords (plan 2.3.) doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort).

2.4. — Lotissements :

• **Les documents du lotissement doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.**

Si, par la suite, des modifications de ces règles interviennent, les rendant incompatibles avec les documents du lotissement, ceux-ci continuent à s'appliquer.

• L'article L.442-11 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme [...] intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, « de modifier (après enquête publique et délibération du conseil municipal) tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec la plan local d'urbanisme ».

• Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (article L.442-9 du code de l'urbanisme), sauf si « une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé à le maintien de ces règles ; elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique ».

ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols comprend :

3.1. — Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2. Ce sont :

- la zone UA qui est la zone centrale constituée de constructions anciennes, elle est réservée à l'habitation, aux activités commerciales, aux bureaux, etc..., ainsi qu'aux équipements d'intérêt général ;
- la zone UB d'habitat collectif et d'activités ou équipements compatibles avec de l'habitat ;
- la zone UC d'habitat pavillonnaire, d'équipements, services et activités compatibles avec l'habitat ;
- la zone UE à vocation **dominante** d'activités artisanales, industrielles, commerciales, et équipements publics ou nécessaires à la collectivité..

3.2. — Les zones naturelles peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, ce sont :

- les zones NA d'urbanisation future avec des vocations particulières par secteurs.
 - * **NA** : zone à vocation dominante d'habitat ; à aménager suivant un projet d'ensemble, pouvant être réalisé par tranches ;
 - * **NAs** : zone à vocation de sports, loisirs, etc...
 - * **NAe** : zone réservée à des équipements nécessaires à la collectivité.
- les zones ND, zones de protection en général :
 - du paysage (berges boisées, vallées humides,...)
 - des espaces boisés (classés à conserver et à protéger)

Elles comprennent les secteurs suivants :

* **ND^L** : espaces naturels réservés à des aménagements légers de loisirs, détente (cheminements piétons, cyclables, aires de détente, relais de promenade, etc...).

* **ND1** : zone de protection des puits d'eau potable.

* **NDm** : espaces boisés propriétés de l'Armée, réservés aux manœuvres militaires.

3.3. — Les emplacements réservés aux voies, ouvrages et équipements publics, aux installations d'intérêt général, sont énumérés en annexe du présent règlement conformément à l'article R. 123-24 du Code de l'urbanisme : "*Liste des emplacements réservés*".

3.4. — Les espaces boisés classés à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

• L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dernier alinéa, dispose : "*Les règles et servitudes définies par un Plan d'Occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes*".

• Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 — SINISTRES

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre sera autorisée pour un nombre égal de m² de plancher dans le respect du cadre urbain, de l'environnement et de l'affectation dominante de la zone, et sans aggraver l'éventuelle non conformité avec les nouvelles règles du P.O.S.

ARTICLE 6 — LIGNES DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

En toutes zones traversées par les lignes de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (Giomagny – Offemont – Ronchamp de 63 KV et Lutterbach – Ronchamp de 150 KV) :

- est autorisée la modification de ce type d'ouvrage (surélévation, déplacement de supports) ;
- sont exemptées des règles de prospect et de hauteur, ces mêmes lignes ;
- sont autorisés dans la zone du poste de transformation, les équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de ce type d'ouvrage.

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 m de ces ouvrages, EDF doit être consulté pour vérifier la conformité des projets de construction avec les règles de l'arrêté technique interministériel du 2 avril 1991 (service Énergie Est – 12 avenue de Hollande - 68110 ILLZACH ; lignes figurant au plan des "servitudes d'utilité publique").

ARTICLE 7 — VOIES BRUYANTES (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n° 149 du 17 mars 1999), s'appliquent des prescriptions particulières d'isolement acoustique aux bâtiments d'habitation, de part et d'autre de la voie classée, sur un secteur de :

- 100 m pour la RD 465 et la RD 13 (catégorie 3) ;
- 30 m pour la RD 23 (catégorie 4) ;
- 10 m pour la RD 24 (catégorie 5).

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation à construire dans ces secteurs. Cette obligation est considérée comme une norme de construction. Elle figure aux plans de découpages en zones.

ARTICLE 8 — P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondations)

Les dispositions du P.P.R.I. approuvé par arrêté préfectoral du 14 septembre 1999 s'appliquent sur toutes les zones du P.O.S. concernées (zonage et règlement).