



Commune de Pirey

Code INSEE : 25454

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU12 mars 2013
Modification n°1 24 mai 2018
Mise à jour n°128 juin 2019
Mise à jour n°213 octobre 2023
Modification n°2 26 juin 2025
Mise à jour n°316 septembre 2025
Mise à jour n°425 juin 2026

SOMMAIRE

Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES

page 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Titre 2 - Zone Ua

page 9

Titre 3 - Zone Ub

page 14

Titre 4 - Zone Uf

page 21

Titre 5 - Zone Uy

page 24

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Titre 6 - Zone 1AU

page 31

Titre 7 - Zone AUf

page 38

Titre 8 - Zone 2AU

page 41

Titre 9 - Zone 2AUy

page 43

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Titre 10 - Zone A

page 45

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Titre 11 - Zone N

page 49

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PIREY.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.

2.2 – Les règles du P.L.U. se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prise au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

2.4 – Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs :

Zones urbaines, dites « zones U »

- Ua – Zone d'habitat dense, correspondant au centre traditionnel.
- Ub – Zone pavillonnaire à dominante d'habitat correspondant aux extensions récentes. Elle englobe les secteurs Uba (secteur à assainissement autonome), Ubb (secteur réservé à des équipements publics), Ubc (secteur réservé à l'implantation d'une résidence inter générationnelle), et Ubd (secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation).
- Ui – Zone réservée aux activités sportives et de loisirs.
- Uy – Zone réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier. Elle comporte quatre entités : La zone Uya située au nord de l'A36, les zones Uyb et Uyc situées au nord de la RD 75, à proximité de zones d'habitat, et la zone Uyd, laquelle est située au sud de la RD 75.

Zones à urbaniser, dites zones « AU »

- 1AU – Zones à urbaniser dont la destination principale est l'habitat.
- AUI – Zone à urbaniser, réservée aux activités sportives et de loisirs.
- 2AU – Zones à caractère naturel, dont la destination principale future est l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation des zones est conditionnée à l'évolution du P.L.U.
- 2AUy – Zone à caractère naturel, dont la destination future est l'implantation d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à l'évolution du P.L.U.

Zone agricole, dite zone « A »

Zone réservée aux activités agricoles (culture, élevage ...)

Zone naturelle et forestière, dite zone « N »

- Zone de protection des milieux naturels, des paysages, de la qualité des sites, et des forêts. Elle englobe les secteurs Na (secteur réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage), Nb (secteur réservé à l'aire d'entretien de l'autoroute), Nd (secteur réservé à la

déchetterie), Ne (secteur réservé pour des exutoires d'eaux pluviales), NI (secteur réservé aux équipements destinés aux activités sportives et de loisirs de plein air) et Nm (secteur réservé aux activités militaires).

Les secteurs à risque naturel, de type effondrement ou glissement de terrain, ou à risque d'inondabilité sont identifiés aux plans de zonage par un tramage spécifique pour chaque risque ; chaque secteur à risque peut couvrir, totalement ou partiellement, un ou plusieurs zones et secteurs du P.L.U. Pour chaque secteur à risque, des prescriptions particulières sont édictées.

Figurent également sur le document graphique du règlement, dit plan de zonage :

- Les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver ou à créer ;
- Le repérage des plantations à réaliser ;
- Les emplacements réservés au titre des articles L.123-1 du code de l'urbanisme ;
- Les couloirs affectés par le bruit en application de l'arrêté préfectoral du 8 juin 2011, arrêté n° 2011.159.0010 ;
- Les sites archéologiques (repérage informatif) ;
- Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ;
- Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées et ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE 5 – RISQUES SISMIQUES

La commune était classée en catégorie 0 (zéro) « sismicité négligeable mais non nulle ».

Un nouveau zonage sismique a été approuvé. La commune est désormais située dans une zone 2 où l'aléa est qualifié de faible (arrêté n° 2011.090.0001 du 31 mars 2011).

ARTICLE 6 - TRAVAUX D'AFFOUILLEMENT OU D'EXHAUSSEMENT DU SOL - CARRIÈRE

Nonobstant les dispositions du présent P.L.U. concernant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol dans les différentes zones et secteurs visés à l'article 3 ci-dessus, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre de la réalisation des ouvrages et de leurs annexes techniques faisant l'objet, le cas échéant, d'emplacements réservés et dans le respect de leurs législations spécifiques.

ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du code du patrimoine.

Le Préfet de Région – Service régional de l'archéologie – doit être saisi systématiquement pour les créations de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou

égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme (travaux d'une surface hors œuvre nette supérieure ou égale à 1000 m² ou travaux de stationnement d'une surface hors œuvre brute ou d'une surface au sol supérieure ou égale à 1000 m²) ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement (terrain d'une superficie supérieure à 3000 m²), ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

ARTICLE 8 – ELEMENTS DE PAYSAGE ET « POINTS DE VUE »

Les éléments de paysage et les points de vue à conserver sont identifiés sur les plans de zonage. Des prescriptions règlementaires particulières sont associées à ce repérage ; elles sont destinées à sauvegarder et à maintenir les caractéristiques originales de ces éléments, lesquels participent à l'identité patrimoniale de la commune.

Le maintien des fenêtres visuelles des points de vue est conditionné à un entretien régulier de la végétation de proximité.

ARTICLE 9 – IMPLANTATION DES LOCAUX TECHNIQUES ET DES EQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Les locaux techniques des services concessionnaires du domaine public (postes de transformation ou de distribution d'énergie électrique ...) et les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lignes électriques, candélabres, abris bus ...) peuvent être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 de toutes les zones, sous réserve de ne pas porter atteinte aux règles générales de sécurité et de visibilité.

ARTICLE 10 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE SUITE A UN SINISTRE

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Article L. 111-3 alinéa 1 du code de l'urbanisme).

Principe : La notion du terme «identique» exprime que la reconstruction ne doit pas déborder du volume de la construction avant sinistre, si ce volume excède les dimensions maximales imposées par les prescriptions du présent règlement. Toutefois, le cas échéant, la reconstruction doit respecter l'alignement par rapport aux voies ; un recul supplémentaire par rapport à l'alignement peut être imposé pour raison de sécurité.

ARTICLE 11 – CONSULTATION DU MAITRE D'OUVRAGE DU RESEAU A L'OCCASION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE A MOINS DE 100 METRES D'UNE LIGNE DE TRANSPORT D'ELECTRICITE DE 63 KILOS VOLT (KV) OU PLUS.

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 mètres d'une ligne de transport d'électricité de 63 KV ou plus, il conviendra de consulter le service exploitant de la ligne.

ARTICLE 12 – COULOIR AFFECTE PAR LE BRUIT EN APPLICATION DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 08 JUIN 2011 (cf. document graphique du règlement)

Dans le cas de construction dans l'espace constructible d'un couloir affecté par le bruit, le bâtiment doit répondre aux normes d'isolation phonique en vigueur conformément aux dispositions du code de la construction et de l'environnement et des arrêtés ministériels correspondants.

ARTICLE 13 – LARGEUR DE VOIE

Principe :

La dimension relative à la largeur de voie, qu'elle soit à créer ou qu'il s'agisse d'un chemin ou d'une voie existante à aménager, correspond à la dimension totale (Chaussée plus trottoir(s)), hors talus éventuels.

ARTICLE 14 – REcul DES CONSTRUCTIONS

Principe :

Pour l'application des règles relatives au recul des constructions, tout élément bâti, y compris en avancée de mur (balcon ...), ainsi que tout élément fixé à la construction (chéneau, gouttière ...) doivent respecter les distances minimales d'implantation.

ARTICLE 15 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principe :

Pour le calcul de la hauteur des constructions (cf. articles 10), lorsque la référence de base n'est pas fixée au terrain naturel avant travaux, ce sont la ou les plateformes d'assiette de la construction qui servent de référentiel au calcul. Dans les secteurs à risque d'inondabilité, la référence de base correspond à la cote altimétrique précisée au plan de zonage.

ARTICLE 16 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

COS :

(Extrait de l'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.

C.E.S. :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport exprimant la surface au sol du ou des bâtiment(s) par rapport à la superficie du terrain.

Principe : La surface au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ARTICLE 17 - PISCINES

Le terme « piscine » s'entend ici, dans le présent règlement, tout bassin artificiel destiné à la baignade, que ce bassin soit enterré ou non et couvert ou non.

Principe :

Pour l'application des règles relatives au recul des piscines, tout élément bâti d'accompagnement du bassin (margelle, escalier ...) doit respecter les distances minimales d'implantation ; les dallages distincts de ces éléments ne sont pas concernés.

La distance de recul des locaux techniques est déterminée comme pour les autres constructions en fonction de ses caractéristiques de superficie et de hauteur.

Extrait de l'article *R421-2 :

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

...

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

... »

Extrait de l'article *R421-9 :

« En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

...

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

... »

ARTICLE 18 – ECLAIRAGE PUBLIC

Les ouvrages et équipements d'éclairage public doivent respecter les normes en vigueur. Les candélabres doivent s'intégrer au paysage environnant. Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

Tous les projets doivent intégrer dans leur réflexion et dans leur mise en œuvre l'éclairage public avec économie d'énergie.

ARTICLE 19 - COMPOSTAGE

La commune en liaison avec le SYBERT organise chaque année la promotion du compostage individuel par le biais d'informations dans la presse locale.

Les habitants désireux de faire l'acquisition d'un composteur peuvent s'inscrire auprès de la mairie.

ARTICLE 20 – RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES – STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS

Les exigences prévues aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux constructions de bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1er janvier 2012.

Les dispositions des articles R. 136-1 à R. 136-4 du code de la construction et de l'habitation entrent en vigueur le 1er janvier 2015.

ARTICLE 21 – RAPPELS

- Sont notamment soumis à déclaration préalable :

- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières ;
- Les travaux, installations et aménagements définis par les articles R 421-23 à R 421-25 du code de l'urbanisme ;
- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

- Sont notamment soumis à permis d'aménager, les travaux, installations et aménagements définis par les articles R 421-19 à R 421-22 du code de l'urbanisme.

Espaces boisés

- Dans les espaces boisés classés au P.L.U., les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L. 130-1 du code de l'urbanisme).

- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.

Accessibilité aux personnes handicapées

Deux arrêtés du 1^{er} août 2006, applicables à tout permis de construire déposé depuis le 1^{er} janvier 2007, imposent de nouvelles exigences d'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées. Le premier arrêté, pris pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation, concerne les bâtiments d'habitation collective et les maisons individuelles lors de leur construction.

Le deuxième arrêté, pris pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation, concerne les établissements recevant du public (E.R.P.) et les installations ouvertes au public, lors de leur construction ou de leur création.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond au centre ancien où l'on trouve le patrimoine architectural de la commune (église, mairie, château...) ainsi que des constructions anciennes qui étaient à l'origine des bâtiments de ferme. Cette zone accueille de l'habitat, des commerces, des bureaux, des équipements publics ...

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la protection de l'environnement.
- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, soumises à déclaration ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction, les épaves de véhicules, et les dépôts de bois autres que ceux destinés à un usage personnel.
- Le camping et le caravanning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 111-40- 2° du code de l'urbanisme.
- Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier, donc provisoires.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie et les éoliennes.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ua1 ; sont admis sous condition :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, sous condition de respecter la réglementation en matière énergétique en vigueur au moment de la demande.

En outre, les constructeurs, aménageurs, lotisseurs à quelque titre que ce soit, doivent justifier de la prise en compte de la réduction des consommations d'énergie, notamment par l'organisation du plan de masse et par l'implantation et l'orientation du bâti projeté.

- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme, l'extension, la restauration, les annexes et la reconstruction suite à un sinistre sont admises à condition de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, notamment pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3- Accès et voiries

1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès ou sortie sur une voie communale doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 - Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie, sauf piétonne, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres
- Toute voie assurant la desserte de plus de deux logements, doit avoir une largeur minimale de 6 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour. (Voir annexe des orientations d'aménagement et de programmation).
- Toute voie de circulation automobile, peut être transférée au domaine communal, sous condition que la largeur totale de la voirie (chaussée et trottoirs) soit de 6 mètres minimum.

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge de l'aménageur et/ou du propriétaire de la construction.

- Tout aménageur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.

- L'évacuation de l'eau de vidange des piscines est interdite dans le réseau public d'eaux usées.

- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des espaces communs (voie de circulation, trottoir, chemin piétonnier, aire de jeux ...), qu'ils soient ou non destinés à être transférés dans le domaine communal, doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par un essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration (cette impossibilité pouvant être attestée par une étude géotechnique), l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin ...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

- Les eaux pluviales des espaces privatifs (voie d'accès, parcelle, toiture...) doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération ; en aucun cas, ces eaux pluviales ne doivent s'écouler superficiellement sur les espaces communs.

Les eaux pluviales de toiture peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4 - Électricité – Téléphone – Éclairage public – Télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public et de télédiffusion doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

5 – Réseau numérique

Dans toutes les opérations d'aménagement soumises à permis ou à autorisation (permis d'aménager, ZAC, AFU ...), doit être installé les équipements (canalisations, chambres de tirage, boîtes de raccordement ...) nécessaires à la desserte des bâtiments par un réseau numérique à très haut débit.

ARTICLE Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Lorsque le long d'une voie, des constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

- Dans les autres cas, un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 6 m², le recul minimum est fixé à 2 mètres.

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite est autorisée, sauf pour les piscines pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 mètres.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Pour les constructions annexes non composées avec le bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère est fixée à 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux. Ces hauteurs doivent être calculées par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

- La pente des toitures doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins.

- Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 m.

En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.

En limite avec les voies et emprises publiques, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel, ou par rapport au trottoir existant.

- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne doivent pas excéder la hauteur de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

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

- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées (habitations, services ou commerces), le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme), pour lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement.

- Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme), pour lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement.

- Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 2 places de stationnement ouvertes au public par tranche de 25 m² de superficie de plancher des constructions, non compris les espaces exclusivement réservés au stockage.

- Pour toutes constructions ou aménagements destinés à créer 2 logements ou plus sur un même terrain, doit être réalisé, à raison de 1m² par logement, un ou plusieurs emplacements de stationnement communs réservés aux deux roues.

- Pour la collecte des déchets ménagers, doit être prévu dans le domaine privé, en bordure de la voie publique, sur la base de 1m² par logement, un emplacement pour le stationnement des containers.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres - plantations

- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et arborés.

- Tout projet de construction doit tenir compte des plantations existantes, matérialisées ou pas au plan local d'urbanisme, soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ub

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux zones d'extension récentes du village à dominante d'habitat.

Elle englobe les secteurs Uba soumis aux normes d'assainissement autonome, Ubb réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, Ubc réservé à l'implantation d'une résidence intergénérationnelle, et Ubd soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

Le zonage Ubd concerne deux sites numérotés (Ubd1 et Ubd2). Cette numérotation ne sous entend pas d'ordre chronologique de leur aménagement.

Le zonage Ub est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type inondabilité, effondrement de terrain (moyenne densité de dolines) ou glissement de terrain (marnes en pente). Ces secteurs sont constructibles sous conditions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la protection de l'environnement.
- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, soumises à déclaration ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction, les épaves de véhicules, et les dépôts de bois autres que ceux destinés à un usage personnel.
- Le camping et le caravanning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 111-40- 2° du code de l'urbanisme.
- Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier, donc provisoires.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie et les éoliennes.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.
- La doline remblayée est inconstructible.

- Dans les secteurs Uba, sont interdites en plus, les créations ou extensions d'installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation).
- Dans les secteurs Ubb et Ubc, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination du secteur considéré.
- Dans les secteurs à risque d'inondabilité, sont interdits en plus, le creusement pour la réalisation de nouveau sous sol ainsi que la mise en place de tout remblai.
- La construction de bâtiment est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé ou d'un boisement protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub1 ; sont admis sous condition :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, sous condition de respecter la réglementation en matière énergétique en vigueur au moment de la demande.
En outre, les constructeurs, aménageurs, lotisseurs à quelque titre que ce soit, doivent justifier de la prise en compte de la réduction des consommations d'énergie, notamment par l'organisation du plan de masse et par l'implantation et l'orientation du bâti projeté.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur Ubb, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation s'intègre au site environnant et sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub 1.
- Dans le secteur Ubc, les constructions, installations et équipements compatibles avec la destination du secteur, sous condition que leur implantation s'intègre au site environnant et sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub 1.
- Dans les secteurs à risque d'inondabilité, les constructions et installations de quelque destination que ce soit et les reconstructions suite à un sinistre, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub 1 et sous condition que le plancher du rez-de-chaussée des constructions admises soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique précisée, pour chaque secteur à risque d'inondabilité, sur le plan de zonage. La surélévation des constructions doit être réalisée sur vide sanitaire ouvert ou sur pilotis.
- Dans les secteurs à risque d'effondrement ou de glissement de terrain et dans les secteurs Ubd, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Pour le secteur Ubd1, l'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains du secteur. Pour les deux secteurs Ubd, les travaux et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme, l'extension, la restauration, les annexes et la reconstruction suite à un sinistre sont admises à condition de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.
- Les démolitions d'éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voiries

1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création de nouveaux accès ou sortie sur la RD n° 70 ou sur la RD n° 75 est interdite.
- Tout nouvel accès ou sortie sur la RD n° 108 ou sur une voie communale doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 - Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie, sauf piétonne, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres
- Toute voie assurant la desserte de plus de deux logements, doit avoir une largeur minimale de 6 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour. (Voir annexe des orientations d'aménagement et de programmation).
- Toute voie de circulation automobile, peut être transférée au domaine communal, sous condition que la largeur totale de la voirie (chaussée et trottoirs) soit de 6 mètres minimum.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge de l'aménageur et/ou du propriétaire de la construction.
- Tout aménageur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.

- Dans les secteurs Uba, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation de l'eau de vidange des piscines est interdite dans le réseau public d'eaux usées.

- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des espaces communs (voie de circulation, trottoir, chemin piétonnier, aire de jeux ...), qu'ils soient ou non destinés à être transférés dans le domaine communal, doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par un essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration (cette impossibilité pouvant être attestée par une étude géotechnique), l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin ...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

- Les eaux pluviales des espaces privés (voie d'accès, parcelle, toiture...) doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération ; en aucun cas, ces eaux pluviales ne doivent s'écouler superficiellement sur les espaces communs.

Les eaux pluviales de toiture peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4 - Électricité – Téléphone – Éclairage public – Télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public et de télédiffusion doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

5 – Réseau numérique

Dans toutes les opérations d'aménagement soumises à permis ou à autorisation (permis d'aménager, ZAC, AFU ...), doit être installé les équipements (canalisations, chambres de tirage, boîtes de raccordement ...) nécessaires à la desserte des bâtiments par un réseau numérique à très haut débit.

ARTICLE Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour les routes départementales suivantes, le recul minimum est fixé à :
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la RD n° 70.
 - 25 mètres par rapport à l'axe de la RD n° 75.
- Dans les autres cas, un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les reculs suivants doivent être respectés :

- 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol n'excède pas 20 mètres carrés ;
- 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- 2 mètres minimum pour les piscines et pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas du secteur Ubd1, le niveau de la construction édifié en sous-sol ne rentre pas dans le calcul de la hauteur maximale.

- Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux. Ces hauteurs doivent être calculées par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Adaptation au terrain

Dans un souci d'esthétique, les talus de terre rapportée doivent être réduits au maximum ;

Le rez de chaussée doit se situer :

- au maximum à 0,80 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain horizontal ou de pente inférieure à 5 %. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ;
- au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain dont la pente est comprise entre 5 % et 10 %. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ;
- dans le cas d'une pente supérieure à 10 %, l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel doit être assurée par des murs de soutènement dont l'implantation, la hauteur et l'aspect devront être précisés dans la demande de permis de construire du bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres ; ces murs doivent être réalisés en pierres apparentes, en béton ou en maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui du bâtiment principal.

Volumétrie

La volumétrie des constructions doit se rapprocher de la volumétrie traditionnelle des constructions du village.

Dans le cas de lucarnes, la hauteur doit être plus importante que la largeur.

Clôtures

Elles seront généralement constituées de haies vives composées en majorité d'espèces feuillues, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou d'une palissade.

Dans le cas de la pose d'un grillage ou d'une palissade, les haies doivent être situées à l'intérieur de la propriété.

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.

En limite avec les voies et emprises publiques, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel, au trottoir existant ou projeté (clôtures à l'alignement).

La hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 m.

Si un grillage ou une palissade est installée sur un mur, l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser la hauteur de 2 m en limites séparatives par rapport au terrain naturel et 1,80 m en limite avec les voies et emprises publiques par rapport au terrain naturel, au trottoir existant ou projeté.

- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.

ARTICLE Ub 12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
- Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme), pour lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement. Un quart du total des emplacements de stationnement doit être couvert.
- Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme), pour lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement.
- Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 2 places de stationnement ouvertes au public par tranche de 25 m² de superficie de plancher des constructions, non compris les espaces exclusivement réservés au stockage.
- Pour toutes constructions ou aménagements destinés à créer 2 logements ou plus sur un même terrain, doit être réalisé, à raison de 1m² par logement, un ou plusieurs emplacements de stationnement communs réservés aux deux roues.
- Pour la collecte des déchets ménagers, doit être prévu dans le domaine privé, en bordure de la voie publique, sur la base de 1m² par logement, un emplacement pour le stationnement des containers.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres – Plantations

- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et arborés ; Le terrain, hors circulations automobile et piétonne, situé entre la construction et la voirie doit être traité en jardin d'agrément ou en pelouse.
 - Tout projet de construction doit tenir compte des plantations existantes, matérialisées ou pas au plan local d'urbanisme, soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.
 - Dans tout programme d'ensemble supérieur à 10 logements, doit être réservée une superficie minimale de 15 m² par logement d'espaces collectifs. Ce ou ces espaces ne doivent pas résulter de délaissés dans le cadre de l'aménagement, mais constituer des lieux judicieusement positionnés et conviviaux ; ils doivent être localisés sur le projet et leur destination doit être précisée (espace vert, aire de jeux, lieu de rencontre ...).
 - Des plantations d'arbres de haute ou moyenne tige doivent être réalisées en accompagnement de la voirie, des cheminements piétonniers et des aires de stationnement prévus au plan.
- Pour ces plantations nouvelles, le choix des essences doit être spécifié au niveau du projet ; elles doivent être adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES SPORTIVES ET DE LOISIRS

ZONE UI

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI située à proximité du centre historique du village, comprend des équipements publics à usage sportif ou de loisir (terrain de foot, tennis, pétanque ...).

L'objectif de la commune est de transférer ce site en un lieu qui favorisera l'implantation d'équipements mieux adaptés aux besoins des clubs et plus facilement accessible pour un usage en intercommunalité.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'habitat, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier et à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction, les épaves de véhicules, et les dépôts de bois autres que ceux destinés à un usage personnel.
- Le camping et le caravanning.
- Le stationnement des caravanes.
- Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier, donc provisoires.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie et les éoliennes.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UI 1 ; sont admis sous condition :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation soit compatible avec la destination de la zone.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - Accès et voiries

1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

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

ARTICLE UI 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques, du bord des voies privées, des parkings ou des chemins piétonniers ouverts à la circulation publique.

- Des reculs autres que ceux définis au paragraphe ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 4 mètres minimum.

ARTICLE UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE UI 9 - Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE UI 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE UI 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

ARTICLE UI 12 – Stationnement

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

ARTICLE UI 13 - Espaces libres – Plantations

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES RESERVEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE Uy

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le zonage Uy est réservé à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris la mise à 2x2 voies de la RN57 entre l'autoroute A36 et la commune de Devecey.

Il comporte quatre zones qui correspondent chacune à une entité géographique homogène :

- La zone Uya qui est soumise à des dispositions particulières par mesure de cohérence avec le règlement de la zone Uy du P.L.U. de Miserey-Salines ;
- Les zones Uyb et Uyc situées au nord de la RD 75, à proximité de zones d'habitat, lesquelles font aussi l'objet de dispositions particulières ;
- La zone Uyd qui correspond au noyau économique de Pirey, laquelle est située au sud de la RD 75.

Le zonage Uy est concerné par des secteurs, identifiés au document graphique du règlement, soumis à des risques naturels de type effondrement de terrain (moyenne densité de dolines) ; ces secteurs sont constructibles sous conditions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises sous condition à l'article Uy 2.
- Les campings et caravaning.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction et épaves de véhicules.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.
- La construction de bâtiment est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé.
- Dans les zones Uyb et Uyc, les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.
- Dans la zone Uyd, la doline remblayée est inconstructible.

En plus, dans les zones Uyb et Uyc :

- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, soumises à déclaration ou non, entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances pour l'habitat.
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

ARTICLE Uy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Uy1 ; sont admis sous condition :

- Les constructions et installations, classées ou non, à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier, sous condition qu'elles n'apportent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, émissions de produits toxiques ou polluants (pollution atmosphérique ou souterraine)...) à l'habitat environnant et sous réserve de leur compatibilité avec les établissements déjà installés dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitat sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer, la sécurité et le gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve d'être intégrées à un bâtiment d'activité et que sa construction soit entreprise pendant ou après l'édification dudit bâtiment d'activité ; les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en matière énergétique en vigueur au moment de la demande. En outre, les constructeurs, aménageurs, lotisseurs à quelque titre que ce soit, doivent justifier de la prise en compte de la réduction des consommations d'énergie, notamment par l'organisation du plan de masse et par l'implantation et l'orientation du bâti projeté.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les équipements d'infrastructures du projet de mise à 2x2 voies de la RN 57 entre l'autoroute A36 et Devecey, ainsi que les travaux y afférant, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone ou d'avoir fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité sous condition de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires pour éviter la pollution souterraine et qu'ils n'apportent pas de nuisances visuelles ou olfactives à l'habitat environnant.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.
- Dans les secteurs à risque d'effondrement de terrain, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

En plus, dans la zone Uya :

- Les activités génératrices de poussières ou de fumées (usine d'incinération ...), doivent faire l'objet d'aménagement particulier en concertation avec la société autoroutière afin de garantir la sécurité des usagers de l'autoroute.
- Dans la partie de terrain située entre l'autoroute et le bâtiment, les enseignes et panneaux publicitaires sont admis sous condition qu'ils soient fixés contre le mur du bâtiment.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy 3 - Accès et voiries

1 – Accès

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment ils doivent être situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et doivent être conçus et disposés de telle manière que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.
- Tout nouvel accès ou sortie sur une route départementale ou sur une voie communale, doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 - Voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).
- Toute voie, pour pouvoir être transférée au domaine communal, doit avoir une largeur minimale de 10 mètres de plate-forme dont 8 mètres minimum de chaussée.
Dans les autres cas, la largeur minimale de la voie doit être de 8 mètres de plate-forme, dont 6 mètres de chaussée.
- Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement susceptible de contenir un cercle de 27 mètres de diamètre.
- A l'intérieur de chaque parcelle des aires de manœuvres doivent être aménagées pour éviter les manœuvres des véhicules sur la voie publique.
- Dans la zone Uyc, la largeur minimale de la voie principale doit être de 10 mètres.

ARTICLE Uy 4 – Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge de l'aménageur et/ou du propriétaire de la construction.
- Tout aménageur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.
- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales, est interdite.
L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des espaces communs (voie de circulation, trottoir, chemin piétonnier, aire de jeux ...), qu'ils soient ou non destinés à être transférés dans le domaine communal, doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par un essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration (cette impossibilité pouvant être attestée par une étude géotechnique), l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin ...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

- Les eaux pluviales des espaces privatifs (voie d'accès, parcelle, toiture...) doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération ; en aucun cas, ces eaux pluviales ne doivent s'écouler superficiellement sur les espaces communs.

Les eaux pluviales de toiture peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

- Les produits ou déchets solides et liquides doivent être entreposés sur des aires couvertes et étanches raccordées à un dispositif de collecte et de pré-traitement des eaux.

4 - Électricité – Téléphone – Éclairage public – Télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

5 – Réseau numérique

Dans toutes les opérations d'aménagement soumises à permis ou à autorisation (permis d'aménager, ZAC, AFU ...), doit être installé les équipements (canalisations, chambres de tirage, boîtes de raccordement ...) nécessaires à la desserte des bâtiments par un réseau numérique à très haut débit.

ARTICLE Uy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Autoroute A36 : aucune construction nouvelle, située à l'intérieur du périmètre défini conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, ne pourra s'implanter à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A36 et de l'axe des bretelles d'accès, hormis les exceptions prévues dans l'article III-2-2 de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996, telles que précisées dans les pièces écrites et les documents graphiques.

Les constructions non soumises à ce recul ne peuvent toutefois pas être implantées à moins de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A36.

- Routes départementales : pour toutes les constructions le recul minimum est de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD n° 70
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD n° 75.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD n° 108.

- Autres voies, internes et externes à la zone : un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Dans la zone Uyc, le recul minimum du bord des voies internes à la zone est fixé à 3 mètres.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

- En plus, dans la zone Uya, les ouvrages de type pylône, mât, éolienne ... doivent être implantés par rapport à la clôture de l'autoroute, suivant un recul minimum équivalent à la hauteur de l'ouvrage.

ARTICLE Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives externes à la zone doit être de 5 mètres minimum. Dans le cas des zones Uyb et Uyc, doit être implanté dans cet espace un écran végétal suffisamment dense pour isoler l'activité des zones d'habitation.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement de 2 lots ou plus, ZAC...).
- Pour des volumes annexes d'une hauteur inférieure à 5 mètres en limite, avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire en cas de mur pignon, et d'une superficie d'emprise au sol inférieure à 25 m² ; dans la zone Uya, la hauteur des volumes annexes ne doit pas excéder 2.50 mètres en limite.
- Pour les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives des zones d'habitat, est portée à 8 mètres minimum.
- Dans la zone Uyc, la construction de bâtiments en limite séparative interne à la zone est admise.
- Pour les éoliennes, par rapport aux limites séparatives des zones d'habitat, le recul minimum est fixé à la hauteur hors tout de l'éolienne.

ARTICLE Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE Uy 9 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,60.

ARTICLE Uy 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.

Dispositions applicables aux zones Uyb et Uyc :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs techniques, architecturaux ou fonctionnels (cheminée ...) sous condition que les installations techniques en surélévation s'intègrent au paysage urbain local.
- Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 4 mètres.

Dispositions applicables à la zone Uya et Uyd :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés pour les mêmes motifs et conditions fixées pour les zones Uyb et Uyc.
- Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

ARTICLE Uy 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Aspect extérieur

- Les acquéreurs doivent apporter un soin particulier à la conception architecturale et à la finition des bâtiments ainsi qu'à leurs abords. Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser à la fois avec les éléments naturels proches et à la fois avec les bâtiments industriels voisins qui sont déjà construits ou en cours de construction ; le choix des couleurs et des matériaux sera examiné lors de l'instruction du permis de construire au vu du projet de coloration joint au dossier.
- Toutes les façades des constructions visibles ou non de la voie publique doivent être traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Est interdit : l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité et la qualité de la mise en œuvre de son coffrage soient recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.
- Les bâtiments annexes et les murs aveugles apparents doivent être réalisés avec la même gamme de matériaux, de revêtements et de couleurs que le bâtiment principal. Les matériaux de façades seront autolavables et doivent présenter de bonnes qualités de vieillissement. Les revêtements métalliques non peints sont proscrits. Les transformateurs et les coffrets techniques doivent être intégrés à l'immeuble ou à la clôture.

Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, doivent être constituées, soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0.80 mètre. En limite séparative, elles doivent être obligatoirement enserrées dans une haie vive.
- Des clôtures pleines peuvent exceptionnellement être autorisées, lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée. Ces clôtures peuvent accompagner le bâtiment sans être implantées en limite séparative.
- La hauteur totale des clôtures, mesurée côté voirie à partir du point haut du trottoir ou de l'accotement, est fixée à 1,90 mètre.
- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne doivent pas excéder la hauteur de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

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

ARTICLE Uy 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories et de toutes opérations de chargement et déchargement étant interdit sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles et doivent correspondre aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

- Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public par tranche de 20 m² de superficie de plancher des constructions, non compris les espaces exclusivement réservés au stockage.
- Dans le cas de construction destinée à l'hébergement hôtelier, il est exigé :
Hôtel : une place de stationnement ouverte au public par chambre ;
Restaurant : une place de stationnement ouverte au public par tranche de 10 m² de superficie de plancher des constructions, non compris les espaces exclusivement réservés au stockage.

ARTICLE Uy 13 - Espaces libres – plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.
- Chaque projet doit faire l'objet d'un programme d'aménagement paysagé des espaces extérieurs aux bâtiments exprimant la composition générale sous l'aspect minéral et sous l'aspect végétal, lequel programme doit être joint à la demande de permis de construire de ce projet. Le traitement du sol et du mobilier urbain doit être particulièrement étudié, des dénivellations, talus et soutènements doivent concourir à l'amélioration de l'environnement.
- Dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.
Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à faible pouvoir réfléchissant solaire (albédo).
- Le choix des essences doit être spécifié ; elles doivent être adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant. D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et convenablement entretenus.
- Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, ...).
- Dans le cas d'activités portant atteinte à l'aspect visuel du site, des écrans végétaux ou des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisés.
- Les aires de stationnement doivent être agrémentées d'arbres de haute tige, dont le nombre ne peut être inférieur à un arbre pour 4 places de stationnement. Les arbres peuvent être répartis de manière individuelle sur l'aire de stationnement, être groupés pour former des massifs ou implantés pour combiner les deux modes.
- Les limites séparatives doivent être accompagnées par un jeu de plantations mélangeant haies vives et arbres de haute tige à caractère forestier.
- Les aires de stockage extérieures doivent être bordées par des pare-vue, construits en dur ou en végétal, sur au moins trois côtés. Ces alvéoles vertes doivent être traitées comme les plantations des limites séparatives.
- Les plantations ou haies vives doivent être entretenues et taillées de manière à contribuer au bon aspect de la zone.
- En plus, dans la zone Uya, un espace vert doit être créé en façade de l'autoroute A36, des autres voies principales de circulation et des espaces publics. Cet espace vert, s'appuyant le long de la limite du domaine public, doit être constitué par une bande continue plantée et engazonnée de largeur variée, ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Le taux de plantation minimal est de un arbre d'une circonférence minimale de 20 cm et deux arbres de basses tiges par 12 mètres de façade de parcelle. Cet espace vert doit pénétrer le plus loin possible dans la parcelle englobant au maximum les espaces non utilisés.

En bordure de l'autoroute, les arbres doivent être implantés par rapport à la clôture de l'autoroute, suivant un recul minimum équivalent à la hauteur maximale de l'arbre à l'âge adulte. L'aménagement de merlons ou mise en place de remblais le long de la clôture de l'autoroute est soumis aux dispositions suivantes :

- Leur hauteur doit être inférieure à celle de la clôture ;
- Une distance de 10 mètres minimum est à respecter entre le sommet de la clôture et la crête du merlon ou du remblai.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Plusieurs zones 1AU sont prévues au P.L.U. Elles sont situées soit en périphérie ou soit à l'intérieur du tissu urbain ; leur destination principale est l'habitat. Les activités de type commerce et bureaux sont admises sous condition. Ces zones, actuellement non viabilisées, recouvrent plusieurs sites numérotés au plan de zonage (zones 1AU1, 1AU2 ...). Cette numérotation ne sous entend pas d'ordre chronologique de leur aménagement ; chaque site correspond à une entité géographique ou foncière homogène. Leur aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le zonage 1AU est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type effondrement de terrain (zone à moyenne densité de dolines, ou doline). Ces secteurs sont constructibles sous conditions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la protection de l'environnement.
- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, soumises à déclaration ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction, les épaves de véhicules, et les dépôts de bois autres que ceux destinés à un usage personnel.
- Le camping et le caravanning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 111-40- 2° du code de l'urbanisme.
- Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier, donc provisoires.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie et les éoliennes.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.
- Les constructions au coup par coup.

- La construction de bâtiment est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé ou d'un boisement protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU1 ; sont admis sous condition :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, sous condition de respecter la réglementation en matière énergétique en vigueur au moment de la demande.

En outre, les constructeurs, aménageurs, lotisseurs à quelque titre que ce soit, doivent justifier de la prise en compte de la réduction des consommations d'énergie, notamment par l'organisation du plan de masse et par l'implantation et l'orientation du bâti projeté.

- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

- Les commerces et bureaux sont admis sous condition que dans le programme de constructions (Permis groupé, ZAC ou lotissement ...), le nombre total de mètres carrés de plancher réservée à ces activités n'excède pas 20 % du nombre total de mètres carrés de plancher consacrée à l'habitat.

- Dans toutes les zones, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Pour chaque zone, l'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains de la zone. Les travaux et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'extension, la restauration, les annexes et la reconstruction suite à un sinistre sont admises à condition de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.

- Les démolitions d'éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir,

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voiries

1 – Accès

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès ou sortie sur une route départementale ou sur une voie communale, doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.
- Concernant la zone 1AU4, tout accès ou sortie direct sur le chemin de la Charlotte est interdit.
- Concernant la zone 1AU5, un seul accès pour les véhicules est admis depuis la Grande Rue, et sous condition de respecter les normes fixées aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Concernant la zone 1AU6, la liaison avec la rue du Clos du Moulin ne doit être que piétonnière et cyclable. Le point de jonction de cette liaison avec la rue du Clos du Moulin figure aux orientations d'aménagement.

2 - Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie, sauf piétonne et/ou cyclable, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres
- Toute voie assurant la desserte de plus de deux logements, doit avoir une largeur minimale de 6 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour. (Voir annexe des orientations d'aménagement et de programmation).
- Toute voie de circulation automobile, peut être transférée au domaine communal, sous condition que la largeur totale de la voirie (chaussée et trottoirs) soit de 6 mètres minimum.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Les réseaux à mettre en place doivent être dimensionnés en fonction des besoins de l'opération. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge de l'aménageur et/ou du propriétaire de la construction.
- Tout aménageur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public,

y compris le cas échéant les systèmes de refoulement, pompes de relevage, sont à la charge de l'aménageur et/ou du propriétaire de la construction. Les ouvrages à édifier doivent être dimensionnés en fonction des besoins de l'opération.

- L'évacuation de l'eau de vidange des piscines est interdite dans le réseau public d'eaux usées.

- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des effluents à caractère industriel est interdite dans le système public d'assainissement.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des espaces communs (voie de circulation, trottoir, chemin piétonnier, aire de jeux ...), qu'ils soient ou non destinés à être transférés dans le domaine communal, doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par un essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration (cette impossibilité pouvant être attestée par une étude géotechnique), l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin ...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Pour la zone 1AU3, les eaux pluviales doivent être rejetées, conformément aux orientations d'aménagement, dans un exutoire à créer.

Concernant la zone 1AU6, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le bassin de rétention situé dans la zone Ne limitrophe.

Concernant la zone 1AU7, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer soit dans le bassin de rétention s'il a été mis en service, soit dans le réseau public. La solution à retenir sera décidée par la municipalité.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces ouvrages, y compris le cas échéant les systèmes de refoulement, doivent être dimensionnés en fonction des besoins de l'opération et sont à la charge de l'aménageur.

- Les eaux pluviales des espaces privatifs (voie d'accès, parcelle, toiture...) doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération ; en aucun cas, ces eaux pluviales ne doivent s'écouler superficiellement sur les espaces communs.

Les eaux pluviales de toiture peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4 - Électricité – Téléphone – Éclairage public – Télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

5 – Réseau numérique

Dans toutes les opérations d'aménagement soumises à permis ou à autorisation (permis d'aménager, ZAC, AFU ...), doit être installé les équipements (canalisations, chambres de tirage, boîtes de raccordement ...) nécessaires à la desserte des bâtiments par un réseau numérique à très haut débit.

ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour les routes départementales suivantes, le recul minimum est fixé à :

Règlement du P.L.U. de PIREY

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD n° 70.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD n° 75.
- Par rapport au chemin de la Roche, le recul minimum est fixé à 20 mètres du bord.
- Dans les autres cas, un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les reculs suivants doivent être respectés :

- 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol n'excède pas 20 mètres carrés ;
- 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- 2 mètres minimum pour les piscines et pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans la zone 1AU8, le faîtage des constructions ne doit pas dépasser la cote altimétrique NGF (Nivellement général de la France - IGN 1969) 356,0 mètres.

- Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux. Ces hauteurs doivent être calculées par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.

ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Adaptation au terrain

Dans un souci d'esthétique, les talus de terre rapportée doivent être réduits au maximum ;

Le rez de chaussée doit se situer :

- au maximum à 0,80 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain horizontal ou de pente inférieure à 5 %. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ;
- au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain dont la pente est comprise entre 5 % et 10 %. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ;
- dans le cas d'une pente supérieure à 10 %, l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel doit être assurée par des murs de soutènement dont l'implantation, la hauteur et l'aspect devront être précisés dans la demande de permis de construire du bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres ; ces murs doivent être réalisés en pierres apparentes, en béton ou en maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui du bâtiment principal.

Volumétrie

La volumétrie des constructions doit se rapprocher de la volumétrie traditionnelle des constructions du village.

Dans le cas de lucarnes, la hauteur doit être plus importante que la largeur.

Clôtures

Elles seront généralement constituées de haies vives composées en majorité d'espèces feuillues, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou d'une palissade.

Dans le cas de la pose d'un grillage ou d'une palissade, les haies doivent être situées à l'intérieur de la propriété.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.50 mètre par rapport au terrain naturel (clôtures en limites séparatives), au trottoir existant ou projeté (clôtures à l'alignement) ; la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 mètre.

A proximité du centre du village, les murs en pierres apparentes, en béton ou en maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui du bâtiment principal sont autorisés sous réserve que leur hauteur n'excède pas un mètre. Si un grillage ou une palissade est installé sur un mur, l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser la hauteur de 1,50 mètre.

Toitures et façades

Les prescriptions suivantes sont applicables dans les zones 1AU4 et 1AU8 :

- La ligne du faîtage principal doit être sensiblement parallèle au chemin de la Roche ;
- L'aspect visuel général de la toiture ne doit pas être ni trop vif ni trop sombre (rouge vif, noir, gris...).
- Les teintes des façades ne doivent pas être trop vives ou trop sombres ; les couleurs pastels ou crèmes doivent être privilégiées.
- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.

ARTICLE 1AU 12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
- Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme), pour lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement. Un quart du total des emplacements de stationnement doit être couvert.
- Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme), pour lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement.

- Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 2 places de stationnement ouvertes au public par tranche de 25 m² de superficie de plancher des constructions, non compris les espaces exclusivement réservés au stockage.
- Pour toutes constructions ou aménagements destinés à créer 2 logements ou plus sur un même terrain, doit être réalisé, à raison de 1m² par logement, un ou plusieurs emplacements de stationnement communs réservés aux deux roues.
- Pour la collecte des déchets ménagers, doit être prévu dans le domaine privé, en bordure de la voie publique, sur la base de 1m² par logement, un emplacement pour le stationnement des containers.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres – Plantations

- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et arborés ; Le terrain, hors circulations automobile et piétonne, situé entre la construction et la voirie doit être traité en jardin d'agrément ou en pelouse (cf. proposition de végétaux à utiliser, jointe en annexe au P.L.U.).
 - Tout projet de construction doit tenir compte des plantations existantes, notamment la végétation autochtone et les arbres fruitiers, matérialisées ou pas au plan local d'urbanisme, soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.
 - Dans tout programme d'ensemble supérieur à 10 logements, doit être réservée une superficie minimale de 15 m² par logement d'espaces collectifs. Ce ou ces espaces ne doivent pas résulter de délaissés dans le cadre de l'aménagement, mais constituer des lieux judicieusement positionnés et conviviaux ; ils doivent être localisés sur le projet et leur destination doit être précisée (espace vert, aire de jeux, lieu de rencontre ...).
- Concernant la zone 1AU6, la doline identifiée au plan de zonage ne doit pas être remblayée ; elle doit être réservée en espace vert collectif. Sa superficie rentre dans le calcul de superficie minimale d'espaces collectifs fixée à l'alinéa précédent.
- Des plantations d'arbres de haute ou moyenne tige doivent être réalisées en accompagnement de la voirie, des cheminements piétonniers et des aires de stationnement. Pour ces plantations nouvelles, le choix des essences doit être spécifié au niveau du projet ; elles doivent être adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES SPORTIVES ET DE LOISIRS

ZONE AUI

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUI est située en limite du village, en bordure de la RD 108. Elle est destinée à recevoir des constructions et équipements sportifs et de loisir et remplacera à terme le site actuel classé en zone UI.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'habitat, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier et à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction, les épaves de véhicules, et les dépôts de bois autres que ceux destinés à un usage personnel.
- Le camping et le caravanning.
- Le stationnement des caravanes.
- Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier, donc provisoires.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie et les éoliennes.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.
- La construction de bâtiment est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé ou d'un boisement protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUI 1 ; sont admis sous condition :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation soit compatible avec la destination de la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations compatibles avec la destination ou la vocation du secteur considéré, notamment vestiaires, gymnase, terrains de tennis couverts, sous condition que leur implantation s'intègre au site environnant.

- La construction d'un logement sous condition d'être destinées au logement du personnel dont la présence sur le site est nécessaire pour assurer le gardiennage.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 - Accès et voiries

1 – Accès

Un seul accès (entrée et sortie) est admis depuis la RD 108. Il doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

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

ARTICLE AUI 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE AUI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Des reculs autres que ceux définis au paragraphe ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative n'est admise qu'en bordure de la zone N et du secteur NI. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 4 mètres minimum.

ARTICLE AUI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AUI 9 - Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE AUI 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs techniques, architecturaux ou fonctionnels, sous condition que les installations techniques en surélévation s'intègrent au paysage urbain local.

- Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.

ARTICLE AUI 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

ARTICLE AUI 12 – Stationnement

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

ARTICLE AUI 13 - Espaces libres – Plantations

Une végétalisation doit être réalisée en accompagnement de la voirie, des cheminements piétonniers et des aires de stationnement. Ces végétaux doivent être adaptés au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ULTERIEUREMENT

ZONE 2AU

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 2AU revêtent un caractère naturel. Inconstructibles dans l'immédiat, ces zones sont réservées principalement pour l'habitat ; l'ouverture à l'urbanisation des zones est conditionnée à l'évolution du P.L.U. (modification ou révision).

Ces zones recouvrent plusieurs sites numérotés au plan de zonage (zones 2AU1, 2AU2 ...). Cette numérotation ne sous entend pas d'ordre chronologique de leur ouverture à l'urbanisation ; elle a pour objet de faciliter leur identification.

Le zonage 2AU est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type effondrement de terrain (moyenne densité de dolines).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises sous condition à l'article 2AU 2 sont interdites, notamment la construction dans les dolines et le remblaiement des dolines, et les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voiries

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Des reculs autres que ceux définis au paragraphe ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les reculs suivants doivent être respectés :

- 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol n'excède pas 20 mètres carrés ;
- 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- 2 mètres minimum pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – Stationnement

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres - Plantations

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ULTERIEUREMENT RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE 2AUy

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Une seule zone 2AUy est prévue au P.L.U. ; elle est située à l'intersection des RD 70 et 75. Elle a pour vocation à accueillir des activités économiques ; l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à l'évolution du P.L.U.

Lors de la mutation de cette zone en zone urbanisable (1AUy), des dispositions devront être introduites en faveur de l'économie d'espaces.

Le zonage 2AUy est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type effondrement de terrain (moyenne densité de dolines).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises sous condition à l'article 2AUy 2 sont interdites, notamment la construction dans les dolines et le remblaiement des dolines et les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.

ARTICLE 2AUy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- La partie de la zone formant une enclave dans la zone N, est destinée uniquement à la création d'un exutoire d'eaux pluviales pouvant comporter les ouvrages nécessaires à son fonctionnement (bassin de rétention ...).

Dans tous les cas, les travaux et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUy 3 - Accès et voiries

Sans objet

ARTICLE 2AUy 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE 2AUy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE 2AUy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les reculs suivants doivent être respectés :
 - 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD n° 70 ;
 - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD n° 75 ;
 - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE 2AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les reculs suivants doivent être respectés :

- 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol n'excède pas 20 mètres carrés ;
- 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- 5 mètres minimum pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.

ARTICLE 2AUy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE 2AUy 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AUy 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AUy 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

ARTICLE 2AUy 12 – Stationnement

Sans objet

ARTICLE 2AUy 13 - Espaces libres – plantations

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUy 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le zonage A est réservée aux activités agricoles (culture, élevage ...)

Il correspond à des espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone située en limite de la commune de Pouilley-Les-Vignes n'est ni équipée en eau potable, ni en électricité et ni en assainissement.

La commune n'envisage pas la réalisation de travaux de viabilité des zones A, notamment la desserte en réseau de défense incendie.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions particulières édictées à l'article A 2, sont interdites, notamment la construction dans les dolines et le remblaiement des dolines. En outre, la construction de bâtiment est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation concernée et situées à 100 mètres au moins des limites des zones U, et AU. Cette distance pourra être inférieure, pour les annexes ou les extensions des bâtiments d'exploitation existants, en fonction des réglementations spécifiques applicables à ce type d'installation, (Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), installations classées pour la protection de l'environnement ...).
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation (distance d'éloignement n'excédant pas 150 mètres) et dans la limite d'une seule habitation par exploitation agricole, y compris dans le cas des GAEC ; les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en matière énergétique en vigueur au moment de la demande.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les reconstructions suite à un sinistre, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination et de respecter, si nécessaire, l'alignement par rapport aux voies.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et de mettre en œuvre des dispositifs pour éviter la pollution souterraine.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à l'activité agricole ou à une opération admise dans la zone.

- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voiries

1 – Accès

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Tout nouvel accès ou sortie sur une route départementale ou sur une voie communale, doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 – Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée, s'il existe, au réseau public.

- En l'absence de réseau public, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

2 – Eaux usées

- Le traitement des eaux usées doit s'effectuer dans un dispositif d'assainissement autonome, lequel doit être réalisé dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

- Si le réseau public existe, l'évacuation des eaux usées en provenance des installations agricoles, n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux.

- Les effluents en provenance des installations liées à l'activité agricole doivent subir un prétraitement avant rejet dans le milieu naturel.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain.

Un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul de 25 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe de la RD n° 75.

- Un recul de 10 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La condition de recul par rapport aux limites des zones U et AU, visée à l'article A 2, doit être respectée.

- Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour les annexes, dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 30 m².

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- La hauteur des constructions et installations autre qu'agricole ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 10 mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, avec un dépassement partiel possible en cas d'impératifs fonctionnels.

- Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

- Les façades et la toiture des bâtiments doivent être traitées avec soin, notamment pour le choix des couleurs.

De plus, l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme qui demeure applicable, précise :

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 A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Espaces libres – Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.
- La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans végétaux.
- Dans le cas d'activités portant atteinte à l'aspect visuel du site, des écrans végétaux ou des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisés.
- La réalisation de dépôts de matériels ou de matériaux doit être accompagnée de la mise en place d'écrans végétaux destinés à atténuer l'impact de ces dépôts sur l'environnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Le zonage N correspond aux espaces de la commune, boisés ou non, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Il englobe plusieurs types de secteurs :

- Le secteur Na, réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le secteur Nb, réservé à l'aire d'entretien de l'autoroute ;
- Le secteur Nd, réservé à la déchetterie ;
- Les secteurs Ne, réservés pour des exutoires d'eaux pluviales ;
- Les secteurs Nl, réservés aux équipements destinés aux activités sportives et de loisir de plein air ;
- Le secteur Nm, réservé aux activités militaires.

Ce zonage est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type inondabilité, effondrement de terrain (moyenne densité de dolines) ou glissement de terrain (marnes en pente).

Le zonage N est concerné par le projet de mise à 2x2 voies de la RN57 entre l'autoroute A36 et la commune de Devecey.

Il fait l'objet également de deux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non précisées à l'article N 2, notamment la construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

Dans les deux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, tous les aménagements et les constructions sont interdits.

En outre, la construction de bâtiment est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé ou d'un boisement protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ainsi que dans les secteurs Nl.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions, excepté dans les secteurs Nl, et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les équipements d'infrastructures du projet de mise à 2x2 voies de la RN 57 entre l'autoroute A36 et Devecey, ainsi que les travaux y afférant.

- Les aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations y compris classées, sous condition d'être liés à l'activité autoroutière.

- Les aménagements destinés à améliorer l'accueil des promeneurs (aires de pique-nique, équipements de loisirs de plein air ...) sous condition que leur implantation ne nuise pas à la

protection de l'environnement et que l'emprise au sol de l'aménagement n'excède pas 20 mètres carrés.

- Les reconstructions suite à un sinistre et les restaurations de bâtiments existants, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination et de respecter, si nécessaire, l'alignement par rapport aux voies.

- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération admise ; en plus, dans le secteur Nm, les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils sont liés aux activités militaires.

- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

- Dans les deux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, l'édification des clôtures est admise sous condition qu'elles permettent le passage de la faune (cf. Recommandations architecturales).

- En plus, dans les secteurs Na, Nb, Nd, Ne, Nl et Nm, les installations compatibles avec la destination ou la vocation du secteur considéré. Dans le secteur Nl, sont notamment admis les terrains de sports dotés de tout type de revêtement (naturel, synthétique, béton, enrobé...).

- Dans les secteurs à risque d'inondabilité, à risque d'effondrement de terrain et à risque de glissement de terrain, ne sont admis que les installations et équipements publics, notamment ceux destinés à supprimer ou réduire les risques induits par ces secteurs, ce qui peut impliquer l'affouillement du sol, sous condition que leur implantation soit compatible avec la protection de la zone.

- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme, l'extension, la restauration, les annexes et la reconstruction suite à un sinistre sont admises à condition de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.

- Les démolitions d'éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir,

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- La création de nouveaux accès ou sortie sur la RD n° 75 est interdite. Aucune voie nouvelle ne pourra aboutir sur cette route sans l'accord préalable de son gestionnaire.

- Tout nouvel accès ou sortie sur la RD n° 70, la RD n° 108 ou sur une voie communale, doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 – Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

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

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul de 25 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe de la RD n° 75.
- Un recul de 10 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).
- Pour les éoliennes, par rapport aux limites séparatives des zones d'habitat, le recul minimum est fixé à la hauteur hors tout de l'éolienne.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- Dans le secteur Nm, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).
- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.

De plus, l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme qui demeure applicable, précise :

« 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 N 12 – Stationnement

Sans objet

ARTICLE N 13 - Espaces libres – plantations

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet