

# SOMMAIRE

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES .....	2
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	14
CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	21
CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	28
CHAPITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	32
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	39
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....	46
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.....	50
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	55
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.....	58
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	61
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	69
ANNEXES .....	77

# TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes des MONTS DE GY.

---

## **ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se substituent aux règles générales d'urbanisme énoncées aux articles R 111-2 à R 111-26-2, à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 qui demeurent applicables.

**I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme**

### **1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées**

**A** - Par les articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- 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 R.111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R.111-5) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**B** - Par l'article R.111-15 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L424-1, L102-13, L153-11 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse, soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L102-13) ; soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L153-11).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L424-1).

3°) L'article L 421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

4°) L'article L111-11 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

5°) En application des dispositions des articles R. 421-12, R. 421-27, R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'une autorisation préalable (édification de clôture) ou de la délivrance d'un permis de démolir, dans les zones U, AU, A et N suite à la délibération du Conseil Municipal.

6°) Aux termes de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :**

- Le PLUI doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique

et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme).

### **III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

### **IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, celles résultant :**

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-18 du Code de l'Urbanisme).

---

## **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

### **Dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - Les zones urbaines** sont repérées par un indice commençant par la lettre U.

Elles couvrent le territoire déjà urbanisé, mais aussi la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **La zone UA** : Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.
- **La zone UAi** : Elle correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation.
- **La zone UAr** : Elle correspond au secteur urbain dont les terrains constructibles sont situés à proximité de sols imperméables, présentant un risque de ruissellement.

- **La zone UB** : Elle correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.
- **La zone UBi** : Elle correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation.
- **La zone UBr** : Elle correspond au secteur urbain dont les terrains constructibles sont situés à proximité de sols imperméables, présentant un risque de ruissellement.
- **La zone UL** : Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif (scolaires, de santé, administratifs...), de sports, de loisirs et de tourisme.
- **La zone ULi** : Elle correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation.
- **La zone UX** : Elle correspond au secteur d'activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles).
- **La zone UXL** : Elle correspond au secteur à vocation d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **La zone UXs** : Elle correspond au secteur à vocation d'activités économiques, lié à la RD 474 (station service/restauration).

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1AU** : Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **La zone 1AUr** : Elle correspond au secteur naturel à urbaniser dont les terrains sont situés à proximité de sols imperméables, présentant un risque de ruissellement.
- **La zone 1AUL** : C'est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme à vocation d'équipements d'intérêt public ou collectif (scolaires, de santé, administratifs...), d'équipements de sports, de loisirs et de tourisme.
- **La zone 1AUX** : Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques
- **La zone 2AU** : Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- **La zone 2AUa** : Elle correspond au secteur naturel à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **La zone 2AUX** : Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des activités économiques lorsque les équipements publics auront été

réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**3 - Les zones agricoles** sont repérées par un indice commençant par la lettre A. La zone agricole est la partie de la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone Ai fait référence au risque d'inondation.

**4 - Les zones naturelles et forestières** sont repérées par un indice commençant par la lettre N. Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage, notamment des espaces boisés, de la richesse du sous-sol (carrière), des domaines agricoles rendus inconstructibles. La zone Na est un secteur naturel à caractère humide dans lequel le développement d'exploitations agricoles existantes est possible, sous réserve de compenser à 200% la perte de zone humide. La zone Nc correspond à l'exploitation des carrières. La zone Ni fait référence au risque d'inondation, la zone NL est un secteur voué au tourisme, sports et loisirs, la zone NLi au secteur de tourisme, sports et loisirs présentant un risque d'inondation et la zone Nv correspond aux terrains familiaux.

L'ensemble de ces zones (U, AU, A et N) est soumis aux prescriptions réglementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

## **ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT**

---

### **1. Les emplacements réservés**

Selon l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements en lien avec la mixité sociale, sont énumérés dans le rapport de présentation, le document graphique et les orientations d'aménagement et programmation. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à leur objet.

Selon l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés dans le rapport de présentation et le document graphique. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à leur objet et une trame en quadrillé bleu foncé.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-3 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLUI a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **2. Les adaptations mineures**

D'après l'article L152-3 du code de l'urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ». (se reporter aux articles L152-4 à L152-6)

### **3. Les terrains classés**

Les terrains classés par le plan comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver ou à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils concernent essentiellement des bosquets.

Les terrains classés comme terrains cultivés sont identifiés sur les plans de zonage par une trame particulière et sont protégés de toute urbanisation au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

### **4. Structure du règlement**

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles, en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Article 5 : Caractéristiques des terrains.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



---

## ARTICLE V – LES RISQUES

---

### 1. Le risque sismique

Le territoire de la Communauté de communes est en niveau 2 où le risque est faible, sauf pour Lieffrans et Bourguignon-lès-la-Charité qui sont en zone de sismicité 3 (risque modéré). Des mesures préventives, notamment des règles de constructions, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4, et 5, respectivement définies aux articles R563-3 et R563-4 du Code de l'Environnement. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV (visés dans l'art. R563-3) pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme ».

### 2. Le risque retrait-gonflement des argiles

Compte-tenu des formations géologiques présentes, le territoire intercommunal peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa est qualifié de nul à moyen sur l'ensemble du territoire, en fonction des secteurs. D'une manière générale, les constructeurs devront tenir compte de ce risque pour l'élaboration de projets et la conception des aménagements extérieurs, et notamment :

- Faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Pour un repérage plus précis des zones concernées par des aléas argileux, voici le site Internet du BRGM : <http://www.argiles.fr/donnees.asp>.

### 3. Le risque inondation

Le territoire n'est pas couvert par un PPRI. Néanmoins, des secteurs inondables de crue de 1982, mis à jour en 1994, sont identifiés dans l'atlas départemental élaboré par les services de l'Etat.

Ainsi, pour toutes les zones concernées par un risque d'inondation, en l'occurrence les zones UA<sub>i</sub>, UB<sub>i</sub>, UL<sub>i</sub>, A<sub>i</sub>, N<sub>i</sub> et NL<sub>i</sub>, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses
- Interdire l'implantation d'établissements sensibles en zone inondable
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues
- Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés de façon à ne pas aggraver les risques en amont et en aval du projet
- Assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont
- Limiter des remblais aux seuls bâtiments et leurs accès
- Autoriser la construction limitée aux ouvrages qui n'augmentent pas de façon sensible le nombre de personnes exposées au risque inondation
- Implantation du premier plancher au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et interdiction de réaliser des sous-sols
- Arrimer toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves

- Mise hors eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz

#### **4. Les cavités souterraines et les anciennes mines**

Plusieurs cavités souterraines sont présentes sur les communes d'Autoreille, Bucey-lès-Gy, Charcenne, Choye, Frasne-le-Château, Fresne-Saint-Mamès, Frétigney-et-Velloreille, Gy, Velleclair et Villers-Chemin-et-Mont-lès-Etrelles.

Des dispositions spécifiques sont prises par rapport aux eaux pluviales dans le règlement des zones concernées (UA, UB, UX, A et N).

Les anciennes mines sont quant à elles présentes à Bucey-lès-Gy et Frétigney-et-Velloreille. Des dispositions spécifiques sont prises par rapport aux eaux pluviales dans le règlement des zones concernées (UA, UB, UX, A et N).

En outre, pour les projets situés à proximité des anciennes mines, des mesures sont à prendre, comme par exemple : recherches historiques, évaluation des aléas, sondages préalables, études géotechniques, etc.

---

### **ARTICLE VI – BATIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RECIPROCITE**

---

Afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage et de stockage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation, la profession agricole a obtenu en juillet 1999 la reconnaissance légale du principe de réciprocité des règles de recul dans le cadre de la loi d'orientation agricole.

Ce principe introduit à l'article L111-3 du Code Rural, impose aux habitants et immeubles occupés par des tiers, de respecter les mêmes distances d'éloignement (50 ou 100m en fonction des dispositions législatives et réglementaires – ICPE ou règlement Sanitaire Départemental – par rapport aux exploitations agricoles visées).

---

### **ARTICLE VII – PROTECTION ENVIRONNEMENTALE**

---

Dans les secteurs correspondant à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques, identifiés sur le document graphique au titre de l'article R123-11 du code de l'urbanisme :

- les aménagements et constructions autorisés devront permettre le maintien des continuités écologiques :
- dans les zones naturelles ou agricoles, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique.

---

### **ARTICLE VIII – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

---

Sont applicables à l'ensemble du territoire intercommunal :

- le Code du Patrimoine, et notamment son Livre V
- la loi n°2011-44 du 17/01/2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16/01/2002

- la loi modificative n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3/06/2004
- la loi n°2004-804 du 9/08/2004 (article 17).

S'ils ne peuvent être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement ou aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie).

Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagement ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin, par exemple, de mettre en place un diagnostic archéologique.

D'autre part, en application du Code du Patrimoine, articles L.531-14 à 16 et R.531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (7, rue Charles Nodier – 25043 BESANCON Cedex – 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie et que les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité (tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales).

Conformément aux dispositions introduites par la loi n°2004-804 du 9/08/2004 modifiant la loi du 1/08/2003 et codifiées aux articles L.524-2 et suivants du Code du Patrimoine, une redevance archéologique est due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol.

Il appartient au Préfet de région d'édicter des prescriptions ayant pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Conformément à l'article 1er du décret n° 2002-89, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- à la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- aux opérations de lotissements régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- aux travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421.9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme,
- aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones géographiques déterminées par arrêté du Préfet de région et ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

---

## ARTICLE IX – REGLES DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE LE LONG DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

---

Ces règles sont régies par les articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme :

- Article L111-6 du Code de l'Urbanisme :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».*

- Article L111-7 du Code de l'Urbanisme :

*« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

*1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

*2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

*3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

*4° Aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».*

- Article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».*

- Article L111-9 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».*

- Article L111-10 du Code de l'Urbanisme :

*Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée ».*

## TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.

Le secteur UA<sub>i</sub> correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation.

Le secteur UA<sub>r</sub> correspond au secteur urbain dont les terrains constructibles sont situés à proximité de sols imperméables, présentant un risque de ruissellement.

La zone UA est soumise aux prescriptions réglementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
--

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel
- Les constructions et installations à usage agricole à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article UA 2

- Les caravanes isolées, les campings de toute nature ainsi que les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UA 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf pour les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur UAi, les constructions dont le premier plancher est situé en-dessous de la cote des plus hautes eaux connues ainsi que les sous-sols sont interdits.

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur UAr, la construction de sous-sols est interdite.

Dans les secteurs concernés par la canalisation de transport d'éthylène Carling-Viriat :

- sont interdits les constructions et les agrandissements d'immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, sur les terrains situés dans les zones de dangers graves.
- sont interdits les constructions et les agrandissements des immeubles de grande hauteur et les établissements susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves.

<b>ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions, extensions et installations à usage agricole à condition :
  - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante
  - ou qu'elles concourent à la mise en conformité réglementaire d'une exploitation agricole existante
  
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume, ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentielle de la zone
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage
  
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES  
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU  
PUBLIC

a) Accès

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

Pour la commune de Charcenne, dans le secteur UAi :

L'aménagement des voies d'accès doit être réalisé au niveau du terrain naturel (obligation de décaissement du sol si l'aménagement des chaussées nécessite de nouvelles sous-couches). La mise en place de bordures de trottoir ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX  
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.



Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines ou d'anciennes mines :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles, avant infiltration dans le sous-sol, pour éviter la perturbation du système karstique.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement

ou

- avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

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

Une exception est faite pour les petits bâtiments de type abris de jardins, pour lesquels un retrait minimum de 1,50 mètre est autorisé, à condition que leur surface soit inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

Sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction principale ne doit pas excéder R+2+C.

Pour les annexes (abris de jardins, garages...), la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les annexes (abris de jardins, garages...) doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site.

**Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région (tours, maisons méridionale ou à colombage par exemple) ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs vives.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

### **Clôtures sur la voie publique**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec celles qui sont déjà présentes dans l'environnement urbain.

Les clôtures végétales devront être composées de haies vives d'essences locales et seront entretenues.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les secteurs UAi et UAr, seules sont admises les clôtures sans murs bahuts et celles constituées d'un grillage perméable à 80 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>
--

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

#### Pour la commune de Charcenne, dans le secteur UAi :

L'aménagement des voies d'accès doit être réalisé au niveau du terrain naturel (obligation de décaissement du sol si l'aménagement des chaussées nécessite de nouvelles sous-couches). La mise en place de bordures de trottoir ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

#### Constructions à usage d'habitation :

- Cas de la construction d'un logement neuf :

2 places par logement.

- Cas de la réhabilitation d'un logement existant :

- lors d'un changement de destination (par exemple la transformation d'une dépendance agricole en logement) : 1 place par logement. En cas d'impossibilité, le stationnement est autorisé sur un terrain situé à moins de 200 mètres de ce logement.

- lors de la restauration de bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas, aucune place de logement n'est imposée.

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Constructions à usage de commerces :

1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

Constructions à usage d'hôtels et de restaurants :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

Construction à usage artisanal :

- 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface d'activité

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
--

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature, en favorisant les essences locales.

Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
---

Non réglementé.

# CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

Le secteur UBi correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation.  
Le secteur UBr correspond au secteur urbain dont les terrains constructibles sont situés à proximité de sols imperméables, présentant un risque de ruissellement.

La zone UB est concernée (cas de Fresne-Saint-Mamès) par la servitude instituée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, représentée graphiquement sur le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UB est soumise aux prescriptions réglementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
--

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel

- Les constructions et installations à usage agricole à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article UB 2
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature ainsi que les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UB 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf pour les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur UBi, les constructions dont le premier plancher est situé en-dessous de la cote des plus hautes eaux connues ainsi que les sous-sols sont interdits.

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur UBr, la construction de sous-sols est interdite.

Dans les secteurs concernés par la canalisation de transport d'éthylène Carling-Viriat :

- sont interdits les constructions et les agrandissements d'immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, sur les terrains situés dans les zones de dangers graves.
- sont interdits les constructions et les agrandissements des immeubles de grande hauteur et les établissements susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves.

<p>ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>
---

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions, extensions et installations à usage agricole à condition :
  - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante
  - ou qu'elles concourent à la mise en conformité réglementaire d'une exploitation agricole existante
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume, ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentielle de la zone
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage
- Les opérations d'habitat dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme comme secteurs de mixité sociale sur le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous réserve de respecter les programmes de logements définis.

- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
---

a) Accès

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines ou d'anciennes mines :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles, avant infiltration dans le sous-sol, pour éviter la perturbation du système karstique.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

## ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique après sinistre ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

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

Sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.



## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder R+2+C dans les communes de Gy, Bucey-lès-Gy, Frétagne-et-Velloreille et Fresne-Saint-Mamès.

La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder R+1+C dans les autres communes.

Pour les annexes (abris de jardins, garages...), la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les annexes (abris de jardins, garages...) doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site.

### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs vives.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

## **Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec celles qui sont déjà présentes dans l'environnement urbain.

Elles pourront être composées de haies vives d'essences locales et seront entretenues.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les secteurs UBi et UBr, seules sont admises les clôtures sans murs bahuts et celles constituées d'un grillage perméable à 80 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>
--

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Constructions à usage de commerces :  
1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

Constructions à usage d'hôtels et de restaurants :  
- 1 place par chambre  
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Constructions à usage de bureaux :  
- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

Construction à usage artisanal :  
- 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface d'activité

<b>ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</b>
--

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature, en favorisant les essences locales.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif (scolaires, de santé, administratifs...), de sports, de loisirs et de tourisme.

Le secteur ULi correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation.

La zone UL est soumise aux prescriptions règlementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

ARTICLE UL 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
--

Sont interdites :

- Toutes les constructions non prévues à l'article UL 2

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
---

Sont admises les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations à vocation culturelle, scolaire, de santé, sportive, de loisirs et de tourisme dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur ULi, les constructions et installations compatibles avec la vocation de la zone sont autorisées uniquement lorsqu'elles se situent au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et ne comportent pas de sous-sols.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
---

a) Accès

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

#### ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Une dérogation pourra être accordée par le service gestionnaire de la voirie pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

La hauteur des clôtures sera admise jusqu'à 1,50 mètre dans le cas d'un mur plein et jusqu'à 2 mètres s'il s'agit d'une clôture à claire-voie.

Dans le secteur ULi, seules sont admises les clôtures sans murs bahuts et celles constituées d'un grillage perméable à 80 %.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
--

Non réglementé.

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
---

Non réglementé.

# CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UX correspond au secteur d'activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles).

Le secteur UXL est un secteur à vocation d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le secteur UXs est un secteur à vocation d'activités économiques, lié à la RD 474 (station service/restauration).

La zone UX est soumise aux prescriptions réglementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

ARTICLE UX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
--

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article UX 2,
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature ainsi que les habitations légères de loisirs



- Les affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux autorisés en UX 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans les secteurs concernés par la canalisation de transport d'éthylène Carling-Viriat :

- sont interdits les constructions et les agrandissements d'immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, sur les terrains situés dans les zones de dangers graves.
- sont interdits les constructions et les agrandissements des immeubles de grande hauteur et les établissements susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves.

<b>ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

Sont admises les constructions non interdites à l'article UX 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage
- Les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage et de surveillance) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité, à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité et qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

Dans le secteur UXL :

Les constructions et les installations à vocation d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dans le secteur UXs :

Les constructions et les installations à vocation d'activités économiques, liés à la RD 474 (station service/restauration).

<b>ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>
--

a) Accès

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines ou d'anciennes mines :  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles, avant infiltration dans le sous-sol, pour éviter la perturbation du système karstique.

***Réseaux électriques et téléphoniques***

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

#### ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait, à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique
- en retrait, à une distance de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 474.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent faire l'objet d'une dérogation par le service gestionnaire de la voirie.

#### ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives, à l'exception de celles situées en limite de zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'habitat
- en retrait de ces limites, et dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures sera admise jusqu'à 1,50 mètre dans le cas d'un mur plein et jusqu'à 2 mètres s'il s'agit d'une clôture à claire-voie.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

### Constructions à usage de commerces :

1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

### Constructions à usage d'hôtels et de restaurants :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

### Constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

### Construction à usage artisanal et industriel :

- 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface d'activité

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être végétalisés avec des essences locales.

Les aménagements paysagers seront adaptés à la configuration des zones.

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AUr correspond au secteur naturel à urbaniser dont les terrains sont situés à proximité de sols imperméables, présentant un risque de ruissellement.

La densité minimale sur l'ensemble des zones 1AU doit être de 12 logements / hectare pour les communes de Gy, Bucey-lès-Gy, Fresne-Saint-Mamès et Frétigny-et-Velloreille, et de 10 logements / hectare pour les autres communes.

La zone 1AU est soumise aux prescriptions réglementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

La zone 1AU est concernée, dans certains cas, par la servitude instituée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, représentée graphiquement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le plan de zonage.

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## ARTICLE 1AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage agricole et industrielle, en dehors de celles autorisées à l'article 1AU 2
- La création de constructions et installations classées pour la protection de l'environnement
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature ainsi que les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en 1AU 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur 1AUr, la construction de sous-sols est interdite.

Dans les secteurs concernés par la canalisation de transport d'éthylène Carling-Viriat :

- sont interdits les constructions et les agrandissements d'immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, sur les terrains situés dans les zones de dangers graves.
- sont interdits les constructions et les agrandissements des immeubles de grande hauteur et les établissements susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves.

## ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble qui pourra s'effectuer en plusieurs phases, en concertation avec la commune. Celle-ci :

- doit respecter une densité minimale sur l'ensemble des zones de 12 logements / hectare pour les communes de Gy, Bucey-lès-Gy, Fresne-Saint-Mamès et Frétigney-et-Velloreille, et de 10 logements / hectare pour les autres communes
- doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- doit présenter un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone,
- ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone si l'opération se réalise en plusieurs phases
- doit s'assurer que les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables ou présenter des risques pour le voisinage

Sont admis :

- Les opérations d'habitat dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme comme secteurs de mixité sociale sur le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous réserve de respecter les programmes de logements définis.
- Les extensions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante ou qu'elles concourent à la mise en conformité réglementaire d'une exploitation agricole existante



- La mise en conformité réglementaire des bâtiments d'activité industrielle existants à l'intérieur de la zone
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

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

Si un terrain est riverain d'un ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres.

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Dans le cas où un bouclage de la voirie n'est pas possible techniquement, la création d'une voie en impasse avec une aire de retournement est autorisée.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

## b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

#### ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

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

Sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf pour les terrains riverains de cours d'eau.

#### ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder R+2+C dans les communes de Gy, Bucey-lès-Gy, Frétagne-et-Velloreille et Fresne-Saint-Mamès.

La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder R+1+C dans les autres communes.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les constructions devront privilégier l'orientation permettant de bénéficier d'un ensoleillement maximum.

Les annexes (abris de jardins, garages...) doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site.

### ***Façades, matériaux, couleurs***

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs vives.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

## **Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec celles qui sont déjà présentes dans l'environnement urbain.

Elles pourront être composées de haies vives d'essences locales et seront entretenues.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Toutefois, la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans le secteur 1AUr, seules sont admises les clôtures sans murs bahuts et celles constituées d'un grillage perméable à 80 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>
---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Constructions à usage de commerces :  
1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

Constructions à usage d'hôtels et de restaurants :  
- 1 place par chambre  
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Constructions à usage de bureaux :  
- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

Construction à usage artisanal :  
- 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface d'activité

<b>ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</b>
--

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

La hauteur des aménagements paysagers est définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les zones 1AU concernées.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
---

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Non réglementé.

# CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone 1AUL est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme à vocation d'équipements d'intérêt public ou collectif (scolaires, de santé, administratifs...), d'équipements de sports, de loisirs et de tourisme.

La zone 1AUL est soumise aux prescriptions règlementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

ARTICLE 1AUL 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
---

Sont interdites :

- Toutes les constructions non prévues à l'article 1AUL 2.

ARTICLE 1AUL 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

Sont admises les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations à vocation culturelle, scolaire, de santé, sportive, de loisirs et de tourisme dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
---

a) Accès

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

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Dans le cas où un bouclage de la voirie n'est pas possible techniquement, la création d'une voie en impasse avec une aire de retournement est autorisée.

ARTICLE 1AUL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

#### ARTICLE 1AUL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Une dérogation pourra être accordée par le service gestionnaire de la voirie pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 1AUL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### ARTICLE 1AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les constructions devront privilégier l'orientation permettant de bénéficier d'un ensoleillement maximum.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

La hauteur des clôtures sera admise jusqu'à 1,50 mètre dans le cas d'un mur plein et jusqu'à 2 mètres s'il s'agit d'une clôture à claire-voie.

ARTICLE 1AUL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE 1AUL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
--

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
---

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques.

La zone 1AUX est soumise aux prescriptions règlementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

<b>ARTICLE 1AUX 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>
--

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage agricole en dehors de celles autorisées à l'article 1AUX 2
- Les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) exceptées celles visées à l'article 1AUX 2,
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en 1AUX 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUX 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage
- Les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage et de surveillance) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité
- La mise aux normes réglementaire des bâtiments d'activité agricole existants à l'intérieur de la zone
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble qui pourra s'effectuer en plusieurs phases, en concertation avec la commune.

## ARTICLE 1AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### a) Accès

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

### b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Dans le cas où un bouclage de la voirie n'est pas possible techniquement, la création d'une voie en impasse avec une aire de retournement est autorisée.

ARTICLE 1AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

***Réseaux électriques et téléphoniques***

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
---

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait, à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique
- en retrait, à une distance de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 474.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent faire l'objet d'une dérogation par le service gestionnaire de la voirie.

#### ARTICLE 1AUX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives, à l'exception de celles situées en limite de zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'habitat
- en retrait de ces limites, et dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 1AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

##### **Clôtures**

La hauteur des clôtures sera admise jusqu'à 1,50 mètre dans le cas d'un mur plein et jusqu'à 2 mètres s'il s'agit d'une clôture à claire-voie.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage de commerces :

1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

Constructions à usage d'hôtels et de restaurants :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'activité

Construction à usage artisanal et industriel :

- 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface d'activité

**ARTICLE 1AUX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être végétalisés avec des essences locales.

La hauteur des aménagements paysagers est définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les zones 1AUX concernées.

**ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le secteur 2AUa correspond au secteur naturel à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 2AU est soumise aux prescriptions règlementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

ARTICLE 2AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

Toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
---

Sont autorisées :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante ou qu'elles concourent à la mise en conformité réglementaire d'une exploitation agricole existante.

Dans le secteur 2AUa, les constructions à usage d'habitation sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

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

Sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf pour les terrains riverains de cours d'eau.



ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS  
ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE  
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE  
REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS,  
ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des activités économiques lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone 2AUX est soumise aux prescriptions règlementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

ARTICLE 2AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

Toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article 2AUX 2.

ARTICLE 2AUX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

Sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait, à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent faire l'objet d'une dérogation par le service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 2AUX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives, à l'exception de celles situées en limite de zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'habitat

- en retrait de ces limites, et dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS  
ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE  
DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE  
DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE  
LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone A est la partie de la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Ai correspond au secteur agricole présentant un risque d'inondation.

La zone A est soumise aux prescriptions règlementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

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

Sont interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles prévues à l'article A 2,
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article A 2,
- les constructions à usage d'activités non liées avec l'activité agricole,
- les affouillements ou exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article A 2
- la création et l'exploitation de carrières
- la démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf pour les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

En plus de ce qui vient d'être cité précédemment, dans le secteur Ai, les constructions dont le premier plancher est situé en-dessous de la cote des plus hautes eaux connues ainsi que les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la canalisation de transport d'éthylène Carling-Viriat :

- sont interdits les constructions et les agrandissements d'immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, sur les terrains situés dans les zones de dangers graves.
- sont interdits les constructions et les agrandissements des immeubles de grande hauteur et les établissements susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

Sont admises les constructions non interdites à l'article A 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les bâtiments agricoles soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole à condition qu'elles s'implantent à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser,
- l'extension de bâtiments agricoles existants déjà implantés à moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser
- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (surveillance permanente et rapprochée), à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées aux bâtiments d'exploitations. Un seul logement de fonction sera autorisé par exploitation. Il pourra être dérogé à cette disposition de façon exceptionnelle dans le cas d'impossibilités liées à la configuration des lieux (topographie...).
- les constructions liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe, tourisme vert...) dans la mesure où ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles.
- les dépôts de toute nature s'ils sont nécessaires à l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- les constructions et ouvrages liés aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public, s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- les extensions des habitations existantes sont admises, dans la limite de 30% de la surface initiale de la construction.
- les annexes des habitations existantes sont admises, à condition qu'elles s'implantent à 20 mètres maximum de tout point de l'habitation.

La distance de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles et des tiers est calculée entre tout point de chaque bâtiment.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES  
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU  
PUBLIC

a) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de nouveaux accès sur les routes départementales, une autorisation sera à demander au service gestionnaire de la voirie.

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX  
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que le pétitionnaire fournisse les preuves que l'eau est potable, conformément à la législation en vigueur.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.



Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines ou d'anciennes mines :  
Pour tout projet d'aménagement ou de voirie, le rejet direct des eaux de ruissellement collectées vers le milieu souterrain est interdit. Le transit des eaux collectées devra s'effectuer par des dispositifs d'infiltration progressive (fossés ou bassins), à défaut d'exutoire vers le milieu naturel superficiel.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Non réglementé.

## ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un recul de 75 mètres minimum par rapport l'axe de la RD 474
- avec un recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales
- avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies, sauf pour des raisons de sécurité...

Toutefois un recul inférieur peut être autorisé pour les extensions des bâtiments existants en accord avec le gestionnaire de la voie.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- Les extensions des habitations doivent s'implanter dans la continuité des limites d'emprise de la construction existante.
- Les annexes des habitations existantes doivent s'implanter à 20 mètres maximum de tout point de l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent faire l'objet d'une dérogation par le service gestionnaire de la voirie.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rive.

Les constructions situées en lisière d'espaces boisés doivent respecter une marge de recul de 30 mètres minimum.

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- Les extensions des habitations doivent s'implanter dans la continuité des limites d'emprise de la construction existante.
- Les annexes des habitations existantes doivent s'implanter à 20 mètres maximum de tout point de l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf pour les terrains riverains de cours d'eau.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
--

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de la surface initiale de la construction.
- L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m<sup>2</sup>.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
---

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les constructions à usage d'habitation admises, la hauteur ne doit pas excéder R+1+C.

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.  
La hauteur des annexes ne doit pas dépasser R+C.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Les autres constructions (réservoirs, silos...) ne sont pas soumises à cette disposition.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus,
- les façades et toitures de couleurs claires, vives ou réfléchissantes.

Les dépôts autorisés doivent être aménagés de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique ; ils doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ai :

Seules sont admises les clôtures sans murs bahuts et celles constituées d'un grillage perméable à 80 %.

## ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

## ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions nouvelles seront accompagnées d'un aménagement paysager à déterminer en fonction de la configuration des lieux.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE  
NATURELLE ET FORESTIERE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage, notamment des espaces boisés, de la richesse du sous-sol (carrière), des domaines agricoles rendus inconstructibles.

Le secteur Na est un secteur naturel à caractère humide dans lequel le développement d'exploitations agricoles existantes est possible, sous certaines conditions. Toute destruction de zone humide devra être compensée à 200% de la surface détruite.

Le secteur Nc correspond à l'exploitation des carrières.

Le secteur Ni correspond au secteur naturel présentant un risque d'inondation.

Le secteur NL est un secteur à vocation de tourisme, de sports et de loisirs.

Le secteur NLi est un secteur à vocation de tourisme, de sports et de loisirs, présentant un risque d'inondation.

Le secteur Nv correspond aux terrains familiaux.

La zone N est soumise aux prescriptions réglementaires des AVAP qui s'appliquent dans les communes concernées (Bucey-lès-Gy et Gy).

Les zones humides sont identifiées par une trame spécifique sur le règlement graphique.

---

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté de Communes des Monts de Gy :

- Certains secteurs présentent un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ce phénomène figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire présente un certain nombre de cavités souterraines et d'anciennes mines. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à ces cavités figure dans le rapport de présentation du présent PLUI (carte des risques liés à la nature du sous-sol).
- Le territoire se situe très majoritairement en zone de risque sismique faible et en risque modéré pour seulement deux communes situées au Nord-Est.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

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

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.

### Pour la zone N et tous ses secteurs :

La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf pour les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, sont interdits.

### Dans les secteurs Ni et NLi :

Les constructions dont le premier plancher est situé en-dessous de la cote des plus hautes eaux connues ainsi que les sous-sols sont interdits.

### Dans le secteur Nv :

Toute nouvelle construction est interdite.

### Dans les secteurs concernés par une zone humide et identifiés par une trame spécifique :

- Les constructions, aménagements et tout type de travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide, sont interdits.

### Dans les secteurs concernés par la canalisation de transport d'éthylène Carling-Viriat :

- sont interdits les constructions et les agrandissements d'immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, sur les terrains situés dans les zones de dangers graves.

- sont interdits les constructions et les agrandissements des immeubles de grande hauteur et les établissements susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves.

## ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et occupations du sol suivantes :

- les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les extensions des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la surface initiale de la construction,
- les exhaussements et affouillements liés aux activités autorisées dans la zone.

### Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole ou forestière :

- les extensions des habitations existantes sont admises, dans la limite de 30% de la surface initiale de la construction.
- les annexes des habitations existantes sont admises, à condition qu'elles s'implantent à 20 mètres maximum de tout point de l'habitation.

### Dans le secteur Na :

- les nouvelles constructions ou les extensions de bâtiments agricoles et les installations, le drainage agricole, ainsi que la création de voirie, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et que la surface des zones humides détruites soit compensée à 200%.

Dans le secteur Nc :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations classées directement liées ou nécessaires à l'exploitation de carrières.

Dans les secteurs NL et NLi :

- les constructions et installations à vocation sportive, de loisirs et de tourisme dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et qu'elles soient compatibles avec l'activité qui s'exerce sur la zone.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

a) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans les secteurs Na, NL et NLi :

La création de tout accès est à la charge du propriétaire.

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que le pétitionnaire fournisse les preuves que l'eau est potable, conformément à la législation en vigueur.

Dans les secteurs Na, NL et NLi :

L'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau existant ; captages, forages ou puits particuliers conformément à la législation en vigueur) est à la charge du propriétaire.



## **Assainissement**

### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

#### Dans les secteurs Na, NL et NLi :

L'évacuation des eaux ou matières usées (raccordement à un réseau existant ou installation d'un système d'assainissement non collectif) est à la charge du propriétaire.

### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### Dans les secteurs Na, NL et NLi :

L'évacuation des eaux pluviales (écoulement et infiltration à même la parcelle ou évacuation par un réseau existant) est à la charge du propriétaire.

#### Dans les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines ou d'anciennes mines :

Pour tout projet d'aménagement ou de voirie, le rejet direct des eaux de ruissellement collectées vers le milieu souterrain est interdit. Le transit des eaux collectées devra s'effectuer par des dispositifs d'infiltration progressive (fossés ou bassins), à défaut d'exutoire vers le milieu naturel superficiel.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Non réglementé.

## ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter:

- avec un recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 474,
- avec un recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies, sauf pour des raisons d'esthétisme, de sécurité...

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole ou forestière :

- Les extensions des habitations doivent s'implanter dans la continuité des limites d'emprise de la construction existante.
- Les annexes des habitations existantes doivent s'implanter à 20 mètres maximum de tout point de l'habitation.

Dans le secteur Na :

Les nouvelles constructions ou les extensions de bâtiments agricoles et les installations doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

Dans les secteurs NL et NLi :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rive.

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole ou forestière :

- Les extensions des habitations doivent s'implanter dans la continuité des limites d'emprise de la construction existante.
- Les annexes des habitations existantes doivent s'implanter à 20 mètres maximum de tout point de l'habitation.

Dans le secteur Na :

Les nouvelles constructions ou les extensions de bâtiments agricoles et les installations doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs NL et NLi :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf pour les terrains riverains de cours d'eau.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole ou forestière :

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de la surface initiale de la construction.
- L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Na :

L'emprise au sol des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments agricoles et des installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Dans les secteurs NL et NLi :

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole ou forestière :

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser R+C.

Dans le secteur Na :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+C.

Pour les bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...), la hauteur maximale est fixée à 10 m.

Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

Dans les secteurs NL et NLi :

La hauteur des constructions et des installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus,
- les façades et toitures de couleurs vives

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ni :

Seules sont admises les clôtures sans murs bahuts et celles constituées d'un grillage perméable à 80 %.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichage des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

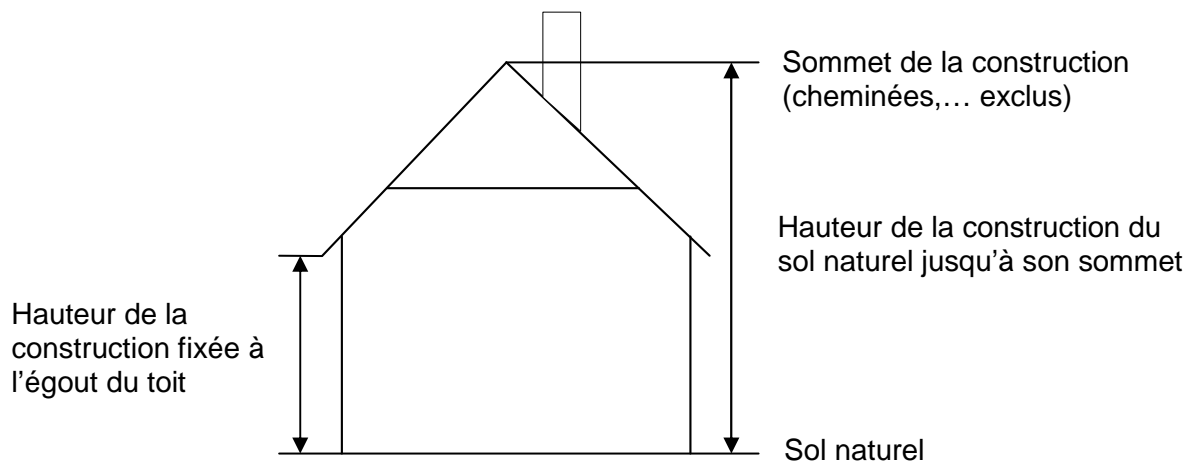
Non réglementé.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

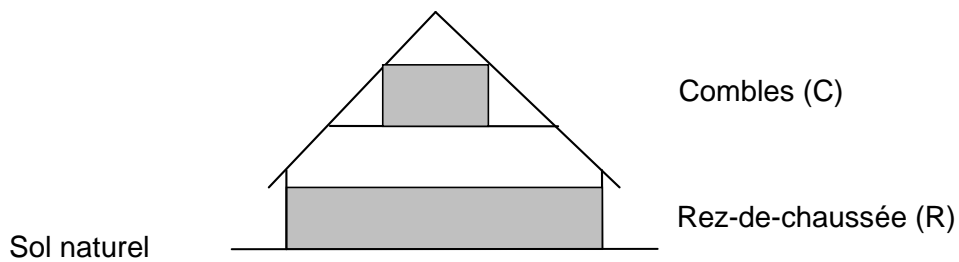
Non réglementé.

# ANNEXES

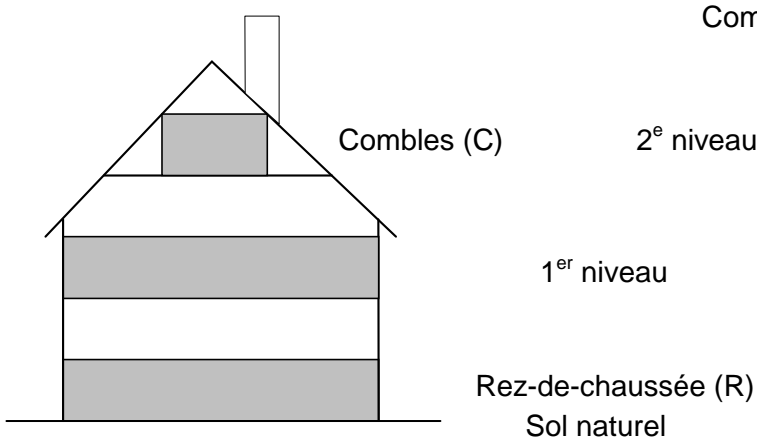
**ANNEXE N°1** : Schémas illustrant la prise en compte de la hauteur des bâtiments



**Hauteur = R+C**



**Hauteur = R+1+C**



**Hauteur = R+2+C**

