



Commune de Pouilley-Français

Code INSEE : 25466

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

*Règlement écrit*  
*Zone U*

Approbation du PLU .....03 février 2017

Mise à jour n°1 .....08 juillet 2024

## **CHAPITRE 1 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.**

---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone couvre le village ancien et les zones d'extensions récentes de Pouilley-Français ainsi que le hameau de Candart. Ces zones urbaines disposent de réseaux suffisant. Les règles du PLU confirment la vocation résidentielle de ces zones.

Le secteur Ui est soumis au risque d'inondation.

Dans le secteur Ua, l'assainissement autonome est autorisé.

Dans le secteur Uh qui correspond au village ancien, les hauteurs sont plus importantes que dans les zones pavillonnaires.

Dans le secteur indicé « j » sont uniquement autorisés les abris de jardin ainsi que toutes les annexes des constructions principales de la zone U adjacente.

Dans le secteur indicé « p » sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires au stationnement des véhicules ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont contiguës au bâtiment existant,
- les constructions à destination industrielle,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'article U 2 ci-après,
- toutes les constructions et installations dans les secteurs Uj et Up sous réserve de l'article U 2 ci-après,

- dans la zone des effets létaux significatifs situé de part et d'autre des canalisations de gaz, sont interdits la construction et l'agrandissement des immeubles de grandes hauteurs et les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
- dans la zone des premiers effets létaux situé de part et d'autre des canalisations de gaz, sont interdits la construction et l'agrandissement des immeubles de grandes hauteurs et les établissements recevant du public de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

Sont de plus interdits dans les secteurs Ui :

- la création d'établissements sensibles,
- la création de centres accueillant et/ou hébergeant spécifiquement des personnes à mobilité réduite,
- la création de sous-sols.
- la création de logements nouveaux,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés et sous réserve de l'article U 2 ci-après,
- les digues et ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés,
- les reconstructions après sinistre si le sinistre a été occasionné par les inondations.

---

## **ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Sont en outre admis dans toute la zone U, (y compris le secteur Ui), les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

- Dans les secteurs Ui délimités par le document graphique ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient localisées 50 cm au-dessus du sommet de berge au droit du projet :

- . Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- . L'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements.
- . Les constructions annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
- . Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit apporté la preuve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

- Dans le secteur Uj ne sont autorisés que les abris de jardin et les annexes des constructions principales des zones U adjacentes. Il n'est autorisé qu'une seule annexe ou abri de jardin par unité foncière.

- Dans le secteur Up ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires au stationnement des véhicules ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général.

- Compte-tenu de la nature karstique du sous-sol, des études géotechniques complémentaires sont conseillées dans le secteur Ua.

- La hauteur des affouillements et exhaussement du sol est limité à 0,80 m.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE U 3 - Accès et voirie.****1 - 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération. En particulier, les nouveaux accès sur les voiries départementales devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles. Les liaisons douces existantes seront conservées.

**ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

## 1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## 2 - Assainissement.

### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.
- L'assainissement autonome est imposé uniquement dans le secteur Ua.

### 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

## 3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle.

#### 4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent

Dans les opérations d'ensemble, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies et en nombre suffisant dans le cadre de projet d'ensemble.

---

#### **ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

#### **ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou en retrait de l'alignement. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 3 m devra être respectée.

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente,...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

---

#### **ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

- Les constructions peuvent être implantées :  
 . en limite séparative,  
 . en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement de 3 m minimum.

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

---

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

---

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

---

**ARTICLE U 9 - Emprise au sol.**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.**

---

- Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone Uh, la hauteur des constructions et installations nouvelles, ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Cette hauteur ne pourra varier par rapport à celle de la plus haute construction voisine de plus de la hauteur d'un demi-niveau.

Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- Dans la zone U (hors secteur Uh), la hauteur des constructions à l'égout de toit est limitée à 6 m.

- La hauteur des équipements d'infrastructures ou de superstructures (cheminée, antennes, ...) ainsi que des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas règlementée.

---

**ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.**

---

**1 - Généralités**

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## 2 - Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 2 mètres.
- . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant éventuellement un mur bahut.
- . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

- La clôture doit suivre la pente du terrain. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les piliers d'entrée doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

- 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. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Dans le secteur Ui les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage. Elles seront transparentes (perméables à 80%) dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

## 3 - Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé :

- de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
- de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),

Dans le cadre de la restauration, il est conseillé :

- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- de ne pas modifier les proportions de percements des façades.

## 3 - Divers

- Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant). Il n'est autorisé qu'un seul abri de jardin par unité foncière.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).



- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger par une verrière existante.
- Les coffrets d'électricité ou de gaz isolés sont interdits (ils doivent être intégrés à la maçonnerie, la clôture,...).
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

---

## **ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.**

---

### **1- Généralités**

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite seront conformes à la législation en vigueur.

### **2- Règles de stationnement**

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

#### a)• logements :

- 2 places pour les logements de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 3 places pour les logements de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement par logement s'il s'agit d'un logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les constructions à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit posséder une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup>/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup>/logement dans les autres cas.

#### b)• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les entreprises artisanales.

Les constructions à usage principal de bureaux et d'activités doivent être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. La superficie minimale de cet espace doit représenter 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

c)• Pour l'hôtellerie et la restauration :

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

Les aménagements tendant à la réduction de l'exigence en matière de stationnement, prévus par les articles L.151-35 et R.123-9-1 du code de l'urbanisme sont applicables.

---

### **ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Une superficie d'au moins 20 % de la parcelle ne doit pas être imperméabilisée (engazonnement ou plantation par exemple).

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Cette condition peut être supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 6 places.

- Les haies doivent être constituées d'essences locales et ne peuvent comporter plus de 30% de résineux ou espèces à feuilles persistantes.

---

### **ARTICLE U 15 - Performances énergétiques et environnementales.**

---

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

---

### **ARTICLE U 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Sans objet.