



Commune de Pouilley-Français

Code INSEE : 25466

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit
Zone A

Approbation du PLU03 février 2017

Mise à jour n°108 juillet 2024

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles. Y sont autorisées toutes les constructions et installations liées à l'activité agricole ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes non liées à l'activité agricole, à l'exclusion de tout changement de destination non lié à l'activité agricole.

Dans cette zone sont également autorisées sous certaines conditions les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation. Ces annexes ne doivent toutefois pas être affectées à l'habitation ni être contiguës à l'habitation et peuvent être affectées à l'usage de garage, abri de jardin ou de piscine.

La zone comporte un secteur Ai soumis au risque d'inondation.

La zone comporte un secteur Ac correspondant aux corridors écologiques.

<i>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.</i>
--

Toute occupation et utilisation du sol non interdites ou non soumises à des conditions particulières aux articles 1 et 2 sont admises.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre qu'agricoles sous réserve de l'article A2.

Sont interdits les changements de destination des constructions existantes non liées à l'activité agricole.

Sont interdites les constructions sur l'emplacement des dolines.

Sont interdites les constructions dans le secteur Ac sous réserve de l'article A2 ci-après.

Sont interdites les constructions dans le secteur Ai sous réserve de l'article A2 ci-après.

Sont interdits le comblement et le remblaiement des dolines.

Sont interdits, dans la zone des effets létaux significatifs situé de part et d'autre des canalisations de gaz, la construction et l'agrandissement des immeubles de grandes hauteurs et les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Sont interdits, dans la zone des premiers effets létaux situé de part et d'autre des canalisations de gaz, la construction et l'agrandissement des immeubles de grandes hauteurs et les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments et installations à usage d'activité annexe à l'activité agricole préexistante, tels que les activités de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation, les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier à condition :
 - . qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole,
 - . qu'ils soient développés dans les bâtiments existants de l'exploitation agricole,
 - . qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
 - . qu'ils constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation (c'est-à-dire à une distance de moins de 100 m des locaux à surveiller) et dans la limite d'un logement par exploitation. Ces constructions à usage d'habitation doivent être localisées en dehors du secteur Ai.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les ouvrages techniques d'intérêt général (comportant notamment toutes les constructions destinées à la production d'énergies renouvelables et leurs équipements connexes) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- Les adaptations, réfections, extensions modérées et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants non liées à l'activité agricole à conditions que :
 - . ces annexes et extensions ne compromettent pas l'activité agricole,
 - . ces annexes et extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
 - . ces annexes et extensions soient d'emprise modérée (moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante),
 - . ces annexes soient situées à moins de 15 m de la construction principale,
 - . ces annexes ne servent pas d'habitation.

De plus, ne sont autorisées que deux annexes nouvelles par bâtiment principal et qu'une seule extension.

- Dans le secteur Ai sont autorisés uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi que les constructions agricoles (hors logement) à condition qu'il soit démontré techniquement que le projet 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. Ces constructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.
- Dans le secteur Ac, sont autorisées toutes les constructions et installations autorisées en zone A à condition qu'il soit démontré qu'elles ne perturbent pas la continuité des corridors écologiques.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**ARTICLE A 3 - Accès et voirie.****1 - Accès**

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- 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 caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles est imposée. Ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement**2.1 - Eaux usées.**

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

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

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

- Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 15 m pour les constructions riveraines des routes départementales.
- Les extensions et annexes de bâtiments agricoles existants et des habitations peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, éoliennes et ses équipements connexes, 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 A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Une marge d'isolement de 5 m minimum doit être observée.
- Les extensions et annexes de bâtiments agricoles existants et des habitations peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de 10 m par rapport à la rive. Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.
- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 30 m par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier. Cette distance a été reportée sur le plan de zonage.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, éoliennes et équipements connexes, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

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

Il est recommandé à ce que l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes puisse favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

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 A 9 - Emprise au sol.

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

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

- La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public, d'intérêt collectif et d'intérêt général (éoliennes,...) sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

- 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 sauf si ces constructions font l'objet d'une prescription réglementaire (éoliennes,...).

- Les constructions agricoles doivent de préférence être implantées dans des secteurs peu soumis à la vue (pas en sommet de butte par exemple).

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

Toitures :

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

Matériaux et couleurs :

- Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les bardages en bois sont préconisés. Les bardages en bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

Des plantations sont imposées pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (stabulations, hangars à matériel, silos). Ces plantations peuvent prendre la forme d'une haie mixte (arbustes + arbres) ou de bosquets disposés de façon à assurer une insertion paysagère optimale. Le volume des plantations doit être adapté aux volumes des constructions.

ARTICLE A 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.