

A dark blue vertical bar on the left side of the page. A blue arrow-shaped graphic points to the right, containing the text 'août 2024'.

août 2024

Modification n°2 du PLU de Pirey

Rapport de présentation
(additif au rapport de présentation du PLU)

Several thin, curved lines in shades of blue and grey originate from the bottom left and curve upwards and to the right.

Modification n°2 du PLU en application de l'article L. 153-36
du code de l'urbanisme – PLU approuvé par délibération du
conseil municipal le 12 mars 2013

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND BESANÇON
LA CITY – 4 RUE GABRIEL PLANÇON – 25043 BESANÇON CEDEX

Sommaire

Table des matières

Sommaire.....	1
Cadre général et juridique	3
Le maître d’ouvrage.....	3
Contexte communal	3
Le PLU de la commune de Pirey	4
L’objet de la modification n°2.....	4
Les éléments du PLU à modifier	4
Les dispositions du code de l’urbanisme	5
Cohérence de la modification avec le PADD	6
Rappel des orientations du PADD.....	6
Analyse.....	7
Compatibilité de la modification avec le SCoT	8
Rappel des orientations générales du SCoT	8
Analyse.....	8
Analyse des impacts du projet sur l’environnement.....	10
Analyse.....	10
Modification du règlement écrit.....	11
Objectifs.....	11
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone Ua	11
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone Ub	13
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones urbaines– Zone Uy	16
Titre 6 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser– Zone 1AU	18
Titre 7 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser– Zone AUI.....	20
Titre 8 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser– Zone 2AU	20
Titre 9 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone 2AUy	20
Titre 10 – Dispositions applicables aux zones agricoles – Zone A	21
Titre 11 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières – Zone N.....	22
Modification du zonage.....	23
Réduction du périmètre de la zone 2AU4	23
Reclassement d’un bassin de rétention d’eau pluviale en zone Ne du PLU de Pirey.....	23
Modification du zonage.....	25
Objectifs.....	25
Suppression de l’ER n°2 – Aménagement de la Rue du Tillot.....	25
Suppression de l’ER n°3 – Aménagement de la Rue du Coteau	26
Suppression de l’ER n°5 – rue des Vignerons	27
Suppression de l’ER n°11 – Aménagement de la voie communale Haut de la rue de Vignole	28

Suppression de l'ER n°18 – Aménagement de la Rue de Vignole.....	29
Suppression de l'ER n°20 – Aménagement de la Rue du Centre.....	30
Suppression de l'ER n°21 – Aménagement de la Rue du Onze Novembre	31
Suppression de l'ER n°23 – Création d'un équipement de rétention d'eau pluviale	32
Suppression de l'ER n°30 – Extension du cimetière	33
Suppression de l'ER n°32 – Extension d'un équipement de rétention d'eau pluviale	34
Suppression de l'ER n°33 – Projet de mise à 2 x 2 voies de la RN 57	35
Mise à jour de la liste des emplacements réservés.....	37
Objectifs.....	37
Mise à jour de la liste des emplacements réservés.....	37
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	40
OAP zone 1AU7.....	40

Cadre général et juridique

Le maître d'ouvrage

Grand Besançon Métropole, en tant que Communauté Urbaine, est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme communaux. Elle en assure, à ce titre la maîtrise d'ouvrage.

La commune de Pirey a sollicité Grand Besançon Métropole afin d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue de réduire le périmètre de la zone 2AU4, de modifier l'OAP de la zone 1 AU7, de supprimer 11 emplacements réservés, de modifier des articles du règlement écrit du PLU ainsi que le règlement graphique conformément aux dispositions des articles L. 153-36 et L. 153-38 du code de l'urbanisme.

Après avis favorable du comité de suivi PLUi, Madame la présidente de Grand Besançon Métropole a, par arrêté n° URB.22.08.A3 en date du 02 mars 2022, décidé d'engager une procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Pirey puis, par arrêté n° URB.22.08.A41 en date du 19 août 2024, modifié et enrichi l'ordre du jour de cette procédure.

Contexte communal

Commune du Département du Doubs, Pirey fait partie du canton de Besançon 2. Sa superficie est de 670 hectares ; elle est positionnée à une altitude moyenne d'environ 330 mètres. D'un point de vue géographique, Pirey est limitrophe avec les communes de Besançon au sud-est, École-Valentin à l'est, Miserey-Salines au nord et Pouilley-les-Vignes au sud et sur toute la limite occidentale.

La commune se situe à l'intersection de trois axes importants de communication : la D75 (qui relie deux grands axes routiers : la N57 à l'est et la D673 à l'ouest, en utilisant un petit tronçon de la D11), la D70 (qui permet la jonction entre Besançon et la route de Gray, au-delà d'Audeux) et la D108 reliant Devecey et la vallée de l'Ognon à Franois.

L'A36 Beaune-Mulhouse coupe la partie nord du territoire communal, mais celle-ci est éloignée de la partie urbanisée. L'accès à l'A36 se situe à 3,5 km du centre de Pirey, près duquel est disposé un parking relais.

Enfin, la commune de Pirey est desservie par une ligne de transports interurbains Bus (ligne n° 61). Cette ligne relie le village de Pirey au parking relais de TEMIS à Besançon. Six arrêts sont organisés : Z.I. Louvière – Rue du Mont – Monument – Coteau/ Saint-Martin – Rue du Collège – Collège Cartannaz. Une autre ligne de bus PROXI TGV 3 relie Pirey à la gare TGV de Besançon Franche-Comté.

Le PLU de la commune de Pirey

La commune de Pirey dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 12 mars 2013. Il a à ce jour fait l'objet :

- d'une procédure de modification n°1, approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 mai 2018 ;
- d'une procédure de mise à jour n°1 en date du 28 juin 2019.
- D'une procédure de mise à jour n°2 en date du 13 octobre 2023.

La présente procédure constitue donc la seconde modification, soumise à enquête publique, conformément aux articles L. 153-36, L. 153-38 et L. 153-41 du code de l'urbanisme.

L'objet de la modification n°2

Plusieurs éléments conduisent aujourd'hui à porter un projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pirey :

- Réduction du périmètre de la zone 2AU4 ;
- Modifier l'OAP de la zone 1 AU7 :
 - Suppression des 5 logements locatifs exigés dans cette OAP en vue de les transférer sur des opérations situées en zone 2AU7 ;
 - Prévoir la possibilité d'une sortie directe d'un lot sur la rue du Coteau ;
 - Mener une réflexion sur le traitement paysager du futur bassin de rétention;
 - Intégrer des dispositions protectrices de l'environnement au sein de l'OAP.
- Reclasser un bassin de rétention des eaux pluviales en zone Ne du PLU ;
- Supprimer les emplacements réservés suivants : 2, 3, 5, 11, 18, 20, 21, 23, 30, 32, 33 ;
- Modifier l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles pour la zone Ub ;
- Modifier l'article 7 relatif aux reculs pour les zones Ub, 1AU, 2AU, 2AUy ;
- Modifier l'article 10 relatif aux hauteurs pour les zones Ua, Ub, Uy, 1AU, AUI, A, N ;
- Modifier l'article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions et de leurs abords pour les zones Ua et Ub ;
- Modifier l'article 12 relatif au stationnement pour les zones Ua, Ub et 1AU ;
- Modifier l'article 13 relatif aux espaces libres - plantations pour la zone Uy ;
- Modifier l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols pour les zones Ub et 1AU ;

Les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification défini par l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du PLU à modifier

- Le rapport de présentation du PLU par l'ajout de la présente notice.
- Le règlement écrit du PLU.
- Le règlement graphique du PLU.
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- L'annexe relative à la liste des emplacements réservés du PLU.

Les dispositions du code de l'urbanisme

Article L. 153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Cohérence de la modification avec le PADD

Rappel des orientations du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune de Pirey est organisé autour de 6 grands axes.

Axe n°1 : Diversifier l'offre de l'habitat pour favoriser les mixités sociales et générationnelles

- a) Adapter l'offre d'habitat aux besoins et à la capacité financière des habitants et promouvoir des projets économes en énergie
- b) Jouer un rôle prépondérant dans le développement quantitatif de l'offre résidentielle
- c) Anticiper le vieillissement de la population
- d) Répondre aux objectifs du PLH

Axe n°2 : Développer les déplacements des piétons et des cyclistes (déplacements doux) intra et intercommunaux

- a) Développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile pour les déplacements quotidiens
- b) Créer un réseau cyclable obéissant à une logique intercommunale
- c) Poursuivre les liaisons piétonnes en site propre entre quartiers dans la commune
- d) Prévoir un accompagnement sécurité des piétons sur toutes les voies.

Axe n°3 – Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable – Protéger les espaces naturels et agricoles

- a) Identifier et préserver les éléments remarquables du patrimoine
- b) Préserver la qualité et la diversité des paysages
- c) Maîtrise de la ressource foncière
- d) Interdire le mitage des zones urbanisables
- e) Conforter un maillage commercial rapprochant les lieux de résidence des lieux de consommation
- f) Dynamiser durablement l'emploi.

Axe n°4 – Prendre en compte les nuisances et les risques

- a) Marnes en pente sur le versant nord du coteau qui présentent un risque de glissement de terrain
- b) Zones potentielles d'inondabilité
- c) Dolines comblées ou non dans la partie urbanisée et à urbaniser
- d) Ruissellement des eaux pluviales
- e) Nuisance de bruits.

Axe n°5 – Préserver des coupures vertes entre les villages pour favoriser la lisibilité des paysages, conforter les espaces agricoles et maintenir les continuités écologiques

- a) Prendre en compte l'infrastructure verte de l'agglomération

- b) Respecter les coupures vertes entre ECOLE-VALENTIN et PIREY
- c) Conforter le dynamisme agricole
- d) Garantir des cônes de vues.

Axe n°6 – Organiser l'économie et les loisirs de proximité et promouvoir le développement des communications numériques

- a) Le développement économique
- b) Recréer un pôle sportif et de loisir intercommunal dans l'esprit du développement durable
- c) Le développement de communications numériques

Analyse

La modification de l'OAP relative à la zone 1 AU7 a pour objectif de permettre l'aménagement de la zone et de répondre à l'axe n°1 du PADD « Adapter l'offre d'habitation aux besoins et à la capacité financière des habitants et promouvoir des projets économes en énergie » en permettant le développement de l'habitat au cœur du tissu urbain. Concernant les 5 logements locatifs initialement prévus dans l'OAP, ceux-ci ne seront pas supprimés mais ventilés au sein de la zone 2AU7. Ainsi cette modification ne contrarie pas les orientations du PADD.

La modification des règles relatives à la superficie minimale des terrains constructibles, aux reculs, aux hauteurs, aux clôtures, au stationnement, aux plantations et espaces libres, au coefficient d'occupation des sols ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du PLU, de même que les ajustements graphiques réalisés (réduction d'une zone 2AU4, suppression de 11 emplacements réservés réalisés et classement d'un bassin de rétention d'eau pluviale réalisé en zone Ne du PLU).

En conclusion, le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Pirey ne contrarie pas les orientations générales du PADD et ne porte pas atteinte à son économie générale.

Compatibilité de la modification avec le SCoT

Rappel des orientations générales du SCoT

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine aujourd'hui Besançon Cœur Franche-Comté a été approuvé le 14 décembre 2011. Il fixe les orientations générales suivantes, avec lesquelles les documents de rang inférieur doivent être compatibles :

I. Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable

1. Développement d'une infrastructure verte et bleue irriguant le territoire
2. Gérer durablement les ressources du territoire
3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

II. Construire un territoire au service d'un projet de société

1. Concevoir un développement urbain économe de l'espace
2. Répondre aux besoins en matière d'habitat
3. Maîtriser les déplacements pour faciliter la mobilité de proximité
4. Dynamiser durablement l'emploi en organisant l'accueil des activités économiques
5. Développer la dynamique culturelle, touristique, sportive et récréative
6. Soutenir l'accessibilité au réseau numérique

III. Mettre les atouts du territoire au service de son attractivité

1. Affirmer le rôle de Besançon et de son agglomération en tant que capitale régionale
2. Ouvrir le territoire grâce aux grandes infrastructures de déplacements
3. Renforcer l'attractivité touristique à l'échelle nationale, européenne et internationale

Analyse

La modification des règles relatives à la superficie minimale des terrains constructibles, aux reculs, aux hauteurs, aux clôtures, au stationnement, aux plantations et espaces libres, au coefficient d'occupation des sols ne porte pas atteinte aux orientations du SCoT de l'agglomération bisontine du PLU, de même que les ajustements graphiques réalisés (réduction de la zone 2AU4, suppression de 11 emplacements réservés réalisés, classement d'un bassin de rétention d'eau pluviale en zone Ne du PLU).

Concernant la modification de l'OAP de la zone 1AU7, elle a pour objectif de permettre l'aménagement de la zone par le développement de l'habitat au cœur du tissu urbain. Elle répond donc aux orientations du SCoT. Concernant les 5 logements locatifs initialement prévus dans l'OAP, ils ne sont pas supprimer mais ventiler, ils ne remettent donc pas en question les objectifs de développement de la commune.

En conclusion, le projet de modification n°2 du PLU de Pirey est compatible avec les orientations définies par le SCOT de l'agglomération bisontine.

Analyse des impacts du projet sur l'environnement

Analyse

La modification de l'OAP de la zone 1AU7 n'a pas d'impact sur l'environnement. Cette modification consiste en effet à :

- ventiler 5 logements locatifs sur une autre zone de développement du PLU ;
- prévoir des accès à la zone (Rue du Coteau, rue du Château) ;
- mener une réflexion sur le traitement paysager du bassin de rétention des eaux pluviales ;
- mener une réflexion sur des contraintes environnementales à intégrer au sein de la zone.

La modification des règles relatives à la superficie minimale des terrains constructibles, aux reculs, aux hauteurs, aux clôtures, au stationnement, aux plantations et espaces libres, au coefficient d'occupation des sols n'ont également pas d'impact sur l'environnement.

A titre d'illustration, la modification de l'article 13 de la zone Uy permettra d'améliorer les conditions de végétalisation et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Egalement, les ajustements graphiques réalisés n'ont pas d'impact sur l'environnement.

Enfin, la suppression des emplacements réservés aujourd'hui mis en œuvre (n°2 / 3 / 5 / 11 / 18 / 20 / 21 / 23 / 30 / 32 / 33) n'a pas d'impact sur l'environnement puisque les travaux ont déjà été réalisés.

En conclusion, le projet de modification n°2 du PLU de Pirey n'a, a priori, pas d'impact notable sur l'environnement.

Modification du règlement écrit

Objectifs

Le règlement écrit du PLU de la commune de Pirey est opposable depuis mars 2013, date d'approbation du PLU. Depuis, de nombreuses autorisations d'urbanisme ont été instruites dans la commune et il est aujourd'hui nécessaire de modifier ou de préciser certaines règles afin de les rendre plus facilement applicables ou plus conformes à la réalité du droit des sols appliquée sur le terrain.

Pour faciliter la lecture : en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié ; en **rouge**, ce qui est supprimé.

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone Ua

Article Ua10 – Hauteur maximale des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres.</p> <p>- Pour les constructions annexes non composées avec le bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut à l'acrotère est fixée à 4 mètres.</p> <p>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux. Les ouvrages de type « ligne électrique... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.</p>	<p>- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>- Pour les constructions annexes non composées avec le bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut à l'acrotère est fixée à 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux. Ces hauteurs doivent être calculées par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de type « ligne électrique... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.</p>
Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.	

Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article avant modification	Article après modification
<p>- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).</p> <p>- La pente des toitures doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins.</p> <p>- Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur maximale est fixé à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel (clôtures en limite séparatives), au trottoir existant ou projeté (clôtures à l'alignement) ; la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0,80 mètre.</p> <p>- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne doivent pas excéder la hauteur de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour. Des reculs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.</p> <p>- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.</p>	<p>- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).</p> <p>- La pente des toitures doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins.</p> <p>- Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 m.</p> <p>En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel. En limite avec les voies et emprises publiques, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel, ou par rapport au trottoir existant.</p> <p>- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne doivent pas excéder la hauteur de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour. Des reculs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.</p> <p>- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.</p>
<p>Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	

Article Ua 12 – Stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>- Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement accessibles en permanence, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-</p>	<p>- Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme), pour</p>

1-3 du code de l'urbanisme), pour lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement.	lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement.
Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme conformément à la législation en vigueur	

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone Ub

Article Ub5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article avant modification	Article après modification
Dans les secteurs Uba, les parcelles doivent avoir, pour être constructibles, une superficie minimale de 1000 m ² (parcelles soumises à l'assainissement autonome). Les parcelles destinées à l'implantation d'un poste de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumises à la règle de superficie minimale.	Sans objet
Justification : La superficie minimale de terrain constructible a été supprimée afin de favoriser la densification du tissu urbain depuis la loi ALUR promulguée en mars 2014.	

Article Ub7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
Les reculs suivants doivent être respectés : - 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol ou la hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, n'excèdent pas respectivement 20 mètres carrés ou 3,50 mètres pour la hauteur ; - 2 mètres minimum pour les piscines et les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.	Les reculs suivants doivent être respectés : - 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol n'excède pas 20 mètres carrés. - 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux ; - 2 mètres minimum pour les piscines et les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées aux tiret ci-dessus.
Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.	

Article Ub10 – Hauteur maximale des constructions

Article avant modification	Article après modification
- Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres. Dans le cas du secteur Ubd1, le niveau de la construction édifié en sous-sol ne rentre pas dans le calcul de la hauteur maximale.	- Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas du secteur Ubd1, le niveau de la construction édifié en sous-sol ne rentre pas dans le calcul de la hauteur maximale.

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

Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article avant modification	Article après modification
<p>- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).</p> <p><u>Adaptation au terrain</u> Dans un souci d'esthétique, les talus de terre rapportée doivent être réduits au maximum ; Le rez-de-chaussée doit se situer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au maximum à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain horizontal ou de pente inférieure à 5%. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ; - au maximum à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain dont la pente est comprise entre 5% et 10%. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ; - dans le cas d'une pente supérieure à 10%, l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel doit être assurée par des murs de soutènement dont l'implantation, la hauteur et l'aspect devront être précisés dans la demande de permis de construire du bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres ; ces murs doivent être réalisés en pierres apparentes, en béton ou en maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui du bâtiment principal. <p><u>Volumétrie</u></p>	<p>- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).</p> <p><u>Adaptation au terrain</u> Dans un souci d'esthétique, les talus de terre rapportée doivent être réduits au maximum ; Le rez-de-chaussée doit se situer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au maximum à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain horizontal ou de pente inférieure à 5%. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ; - au maximum à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain dont la pente est comprise entre 5% et 10%. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ; - dans le cas d'une pente supérieure à 10%, l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel doit être assurée par des murs de soutènement dont l'implantation, la hauteur et l'aspect devront être précisés dans la demande de permis de construire du bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres ; ces murs doivent être réalisés en pierres apparentes, en béton ou en maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui du bâtiment principal. <p><u>Volumétrie</u></p>

<p>La volumétrie des constructions doit se rapprocher de la volumétrie traditionnelle des constructions du village. Dans le cas de lucarnes, la hauteur doit être plus importante que la largeur.</p> <p><u>Clôtures</u> Elles seront généralement constituées de haies vives composées en majorité d'espèces feuillues, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou d'une palissade. Dans le cas de la pose d'un grillage ou d'une palissade, les haies doivent être situées à l'intérieur de la propriété.</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre par rapport au terrain naturel (clôtures en limites séparatives), au trottoir existant ou projeté (clôtures à l'alignement) ; la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0,80 mètre.</p> <p>A proximité du centre du village, les murs en pierres apparents, en béton ou en maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui du bâtiment principal sont autorisés sous réserve que leur hauteur n'excède pas un mètre. Si un grillage ou une palissade est installé sur un mur, l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser la hauteur de 1,50 mètre.</p> <p>- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.</p>	<p>La volumétrie des constructions doit se rapprocher de la volumétrie traditionnelle des constructions du village. Dans le cas de lucarnes, la hauteur doit être plus importante que la largeur.</p> <p><u>Clôtures</u> Elles seront généralement constituées de haies vives composées en majorité d'espèces feuillues, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou d'une palissade. Dans le cas de la pose d'un grillage ou d'une palissade, les haies doivent être situées à l'intérieur de la propriété.</p> <p>Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.</p> <p>En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>En limite avec les voies et emprises publiques, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel, au trottoir existant ou projeté (clôtures à l'alignement).</p> <p>La hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 m.</p> <p>Si un grillage ou une palissade est installé sur un mur, l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser la hauteur de 2 m en limites séparatives par rapport au terrain naturel et 1,80 m en limite avec les voies et emprises publiques par rapport au terrain naturel, au trottoir existant ou projeté.</p> <p>- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.</p>
<p>Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	

Article Ub12 – Stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>- Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement accessibles en permanence, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-</p>	<p>- Dans le cas d'habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme), pour</p>

1-3 du code de l'urbanisme), pour lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement.	lesquels n'est exigée qu'un emplacement de stationnement par logement.
Justification : Adéquation du règlement écrit avec le droit de se clore, qui constitue un attribut du droit de propriété (art 647 du Code civil).	

Article Ub14– Coefficient d'occupation du sol

Article avant modification	Article après modification
Le COS maximum autorisé est fixé à 0.5.	Sans objet
Justification : Le COS a été supprimé afin de favoriser la densification du tissu urbain depuis la loi ALUR promulguée en mars 2014.	

Titre 5 – Dispositions applicables aux zones urbaines– Zone Uy

Article Uy10 – Hauteur maximale des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p><i>Consulter l'article 15 des dispositions générales.</i></p> <p>Dans toutes les zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.</p> <p><u>Dispositions applicables aux zones Uyb, Uyc et Uyd :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs techniques, architecturaux ou fonctionnels (cheminée...) sous condition que les installations techniques en surélévation s'intègrent au paysage urbain local. - Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 4 mètres. <p><u>Dispositions applicables à la zone Uya :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés pour les mêmes motifs et conditions fixées pour les zones Uyb, Uyc et Uyd. - Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres. 	<p><i>Consulter l'article 15 des dispositions générales.</i></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.</p> <p><u>Dispositions applicables aux zones Uyb et Uyc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs techniques, architecturaux ou fonctionnels (cheminée...) sous condition que les installations techniques en surélévation s'intègrent au paysage urbain local. - Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 4 mètres. <p><u>Dispositions applicables à la zone Uya et Uyd :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés pour les mêmes motifs et conditions fixées pour les zones Uyb et Uyc. - Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.
Justification : Permettre la densification et le développement des entreprises en zone économique en ne limitant pas la hauteur des bâtiments.	

Article Uy13 – Espaces libres - Plantations

Article avant modification	Article après modification
<p>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.</p> <p>- Chaque projet doit faire l'objet d'un programme d'aménagement paysagé des espaces extérieurs aux bâtiments exprimant la composition générale sous l'aspect minéral et sous l'aspect végétal, lequel programme doit être joint à la demande de permis de construire de ce projet. Le traitement du sol et du mobilier urbain doit être particulièrement étudié, des dénivellations, talus et soutènements doivent concourir à l'amélioration de l'environnement.</p> <p>- Le choix des essences doit être spécifié ; elles doivent être adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant. D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts, plantés et convenablement entretenus.</p> <p>- Dans le cas d'activités portant atteinte à l'aspect visuel du site, des écrans végétaux ou des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisés.</p> <p>- Les aires de stationnement doivent être agrémentées d'arbres de haute tige, dont le nombre ne peut être inférieur à un arbre pour 4 places de stationnement. Les arbres peuvent être répartis de manière individuelle sur l'aire de stationnement, être groupés pour former des massifs ou implantés pour combiner les deux modes.</p> <p>- Les limites séparatives doivent être accompagnées par un jeu de plantations mélangeant haies vives et arbres de haute tige à caractère forestier.</p> <p>- Les aires de stockage extérieures doivent être bordées par des pare-vue, construits en dur ou en</p>	<p>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.</p> <p>- Chaque projet doit faire l'objet d'un programme d'aménagement paysagé des espaces extérieurs aux bâtiments exprimant la composition générale sous l'aspect minéral et sous l'aspect végétal, lequel programme doit être joint à la demande de permis de construire de ce projet. Le traitement du sol et du mobilier urbain doit être particulièrement étudié, des dénivellations, talus et soutènements doivent concourir à l'amélioration de l'environnement.</p> <p>- Dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à faible pouvoir réfléchissant solaire (albédo).</p> <p>- Le choix des essences doit être spécifié ; elles doivent être adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant. D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts, plantés et convenablement entretenus.</p> <p>- Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, ...).</p> <p>- Dans le cas d'activités portant atteinte à l'aspect visuel du site, des écrans végétaux ou des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisés.</p> <p>- Les aires de stationnement doivent être agrémentées d'arbres de haute tige, dont le nombre ne peut être inférieur à un arbre pour 4 places de stationnement. Les arbres peuvent être répartis de manière individuelle sur l'aire de stationnement, être groupés pour former des massifs ou implantés pour combiner les deux modes.</p> <p>- Les limites séparatives doivent être accompagnées par un jeu de plantations mélangeant haies vives et arbres de haute tige à caractère forestier.</p> <p>- Les aires de stockage extérieures doivent être bordées par des pare-vue, construits en dur ou en</p>

<p>végétal, sur au moins trois côtés. Ces alvéoles vertes doivent être traitées comme les plantations des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations ou haies vives doivent être entretenues et taillées de manière à contribuer au bon aspect de la zone. - En plus, dans la zone Uya, un espace vert doit être créé en façade l'autoroute A36, des autres voies principales de circulation et des espaces publics. Cet espace vert, s'appuyant le long de la limite du domaine public, doit être constitué par une bande continue plantée et engazonnée de largeur variée, ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Le taux de plantation minimal est de un arbre d'une circonférence minimale de 20 cm et deux arbres de basses tiges par 12 mètres de façade de parcelle. Cet espace vert doit pénétrer le plus loin possible dans la parcelle englobant au maximum les espaces non utilisés. <p>En bordure de l'autoroute, les arbres doivent être implantés par rapport à la clôture de l'autoroute, suivant un recul minimum équivalent à la hauteur maximale de l'arbre à l'âge adulte. L'aménagement de merlons ou mise en place de remblais le long de la clôture de l'autoroute est soumis aux dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur hauteur doit être inférieur à celle de la clôture ; - Une distance de 10 mètres minimum est à respecter entre le sommet de la clôture et la crête du merlon ou du remblai. 	<p>végétal, sur au moins trois côtés. Ces alvéoles vertes doivent être traitées comme les plantations des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations ou haies vives doivent être entretenues et taillées de manière à contribuer au bon aspect de la zone. - En plus, dans la zone Uya, un espace vert doit être créé en façade l'autoroute A36, des autres voies principales de circulation et des espaces publics. Cet espace vert, s'appuyant le long de la limite du domaine public, doit être constitué par une bande continue plantée et engazonnée de largeur variée, ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Le taux de plantation minimal est de un arbre d'une circonférence minimale de 20 cm et deux arbres de basses tiges par 12 mètres de façade de parcelle. Cet espace vert doit pénétrer le plus loin possible dans la parcelle englobant au maximum les espaces non utilisés. <p>En bordure de l'autoroute, les arbres doivent être implantés par rapport à la clôture de l'autoroute, suivant un recul minimum équivalent à la hauteur maximale de l'arbre à l'âge adulte. L'aménagement de merlons ou mise en place de remblais le long de la clôture de l'autoroute est soumis aux dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leur hauteur doit être inférieur à celle de la clôture ; - Une distance de 10 mètres minimum est à respecter entre le sommet de la clôture et la crête du merlon ou du remblai.
<p>Justification : Enrichir de règlement de l'article 13 afin d'améliorer les conditions de végétalisation et de limiter l'imperméabilisation des sols en zone économique.</p>	

Titre 6 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser– Zone 1AU

Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>Les reculs suivants doivent être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol ou la hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, n'excèdent pas respectivement 20 mètres carrés ou 3,50 mètres pour la hauteur ; 	<p>Les reculs suivants doivent être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol n'excède pas 20 mètres carrés. - 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux ; - 2 mètres minimum pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.

- 2 mètres minimum pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.	
Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l’instruction des autorisations d’urbanisme.	

Article 1AU10 – Hauteur maximale des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>- Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale à l’égout de toiture ou à l’acrotère est fixée à 9 mètres. Dans la zone 1AU8, le faîtage des constructions ne doit pas dépasser la cote altimétrique NGF (Nivellement général de France – IGN 1969) 356.0 mètres.</p> <p>- Pour les constructions annexes non accolées bâtiment principal, la hauteur maximale à l’égout de toiture ou à l’acrotère est fixée à 4 mètres.</p> <p>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d’impératifs fonctionnels ou architecturaux. Les ouvrages de type « ligne électrique... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.</p>	<p>- Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale à l’égout de toiture ou à l’acrotère est fixée à 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>Dans la zone 1AU8, le faîtage des constructions ne doit pas dépasser la cote altimétrique NGF (Nivellement général de France – IGN 1969) 356.0 mètres.</p> <p>- Pour les constructions annexes non accolées bâtiment principal, la hauteur maximale à l’égout de toiture ou à l’acrotère est fixée à 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d’impératifs fonctionnels ou architecturaux. Ces hauteurs doivent être calculées par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de type « ligne électrique... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.</p>
Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l’instruction des autorisations d’urbanisme.	

Article 1AU12 – Stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>- Dans le cas d’habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement accessibles en permanence, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l’urbanisme), pour lesquels n’est exigée qu’un emplacement de stationnement par logement.</p>	<p>- Dans le cas d’habitations individuelles ou individuelles groupées, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État (cf. : article L. 123-1-3 du code de l’urbanisme), pour lesquels n’est exigée qu’un emplacement de stationnement par logement.</p>
Justification : Adéquation du règlement écrit avec le droit de se clore, qui constitue un attribut du droit de propriété (art 647 du Code civil).	

Article 1AU14 – Coefficient d’occupation du sol

Article avant modification	Article après modification
Le COS maximum autorisé est fixé à 0.5.	Sans objet
Justification : Le COS a été supprimé afin de favoriser la densification du tissu urbain depuis le 27 mars 2014	

Titre 7 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser– Zone AUI

Article AUI10 – Hauteur maximale des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>Consulter l'article 15 des dispositions générales</p> <p>- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs techniques en surélévation s'intègrent au paysage urbain local.</p> <p>- Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.</p>	<p>Consulter l'article 15 des dispositions générales</p> <p>- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs techniques en surélévation s'intègrent au paysage urbain local.</p> <p>- Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.</p>
Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.	

Titre 8 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser– Zone 2AU

Article 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>Les reculs suivants doivent être respectés :</p> <p>- 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol ou la hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, n'excèdent pas respectivement 20 mètres carrés ou 3,50 mètres pour la hauteur ;</p> <p>- 2 mètres minimum pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.</p>	<p>Les reculs suivants doivent être respectés :</p> <p>- 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol n'excède pas 20 mètres carrés.</p> <p>- 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux ;</p> <p>- 2 mètres minimum pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.</p>
Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.	

Titre 9 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone 2AUy

Article 2AUy7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>Les reculs suivants doivent être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol ou la hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, n'excèdent pas respectivement 20 mètres carrés ou 3,50 mètres pour la hauteur ; - 5 mètres minimum pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tirt ci-dessus. 	<p>Les reculs suivants doivent être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol n'excède pas 20 mètres carrés. - 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux ; - 5 mètres minimum pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tirt ci-dessus.
<p>Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	

Titre 10 – Dispositions applicables aux zones agricoles – Zone A

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p><i>Consulter l'article 15 des dispositions générales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions et installations autre qu'agricole ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. - Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 10 mètres, avec un dépassement partiel possible en cas d'impératifs fonctionnels. - Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur. 	<p><i>Consulter l'article 15 des dispositions générales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions et installations autre qu'agricole ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. - Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux, avec un dépassement partiel possible en cas d'impératifs fonctionnels. - Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.

Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l’instruction des autorisations d’urbanisme.

Titre 11 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières – Zone N

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

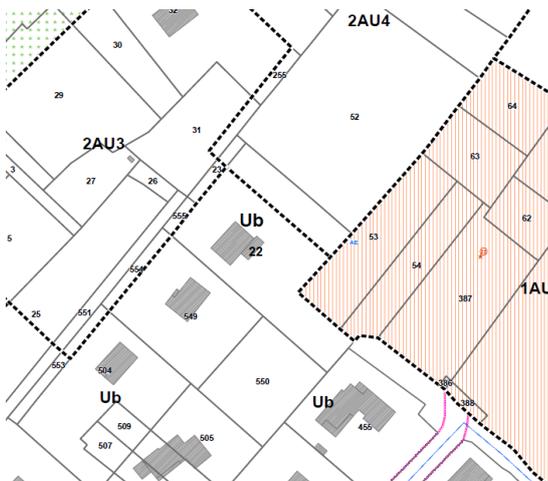
Article avant modification	Article après modification
<p><i>Consulter l’article 15 des dispositions générales.</i></p> <p>- Dans le secteur Nm, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l’égout de toiture ou à l’acrotère.</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.</p>	<p><i>Consulter l’article 15 des dispositions générales.</i></p> <p>- Dans le secteur Nm, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l’égout de toiture ou à l’acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.</p>
<p>Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l’instruction des autorisations d’urbanisme.</p>	

Modification du zonage

Réduction du périmètre de la zone 2AU4

La réduction du périmètre concerne la rue des Vignerons, parcelle cadastrée section AE n°22. En effet, une partie de ladite parcelle est classée en zone UB du PLU, tandis que le fond de jardin est classé en zone 2AU4 du PLU, zone à urbaniser à long terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il convient donc de réduire le périmètre de la zone 2AU4 à la limite cadastrale de cette parcelle.

Extrait du règlement graphique avant modification



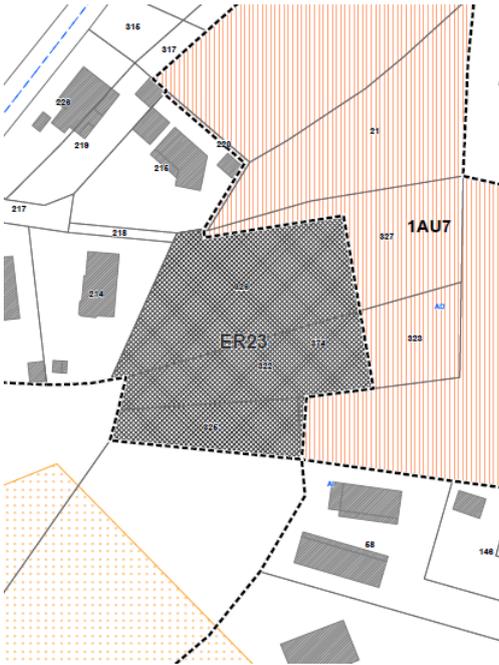
Extrait du règlement graphique après modification



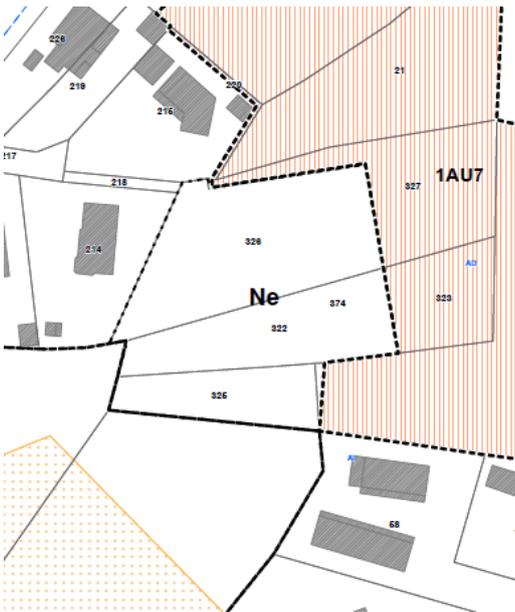
Reclassement d'un bassin de rétention d'eau pluviale en zone Ne du PLU de Pirey

Le bassin de rétention des eaux pluviales ayant été réalisés, il convient de le reclasser en zone Ne du PLU conformément aux autres bassins de rétention présents sur le territoire communal.

Extrait du règlement graphique avant modification :



Extrait du règlement graphique après modification :



Modification du zonage

Objectifs

Les emplacements réservés sont des servitudes d'urbanisme qui ont pour conséquence de geler les autres projets sur le terrain concerné. Ils sont établis en application de l'article L. 123-1-15 du Code de l'Urbanisme, lequel stipule notamment que le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

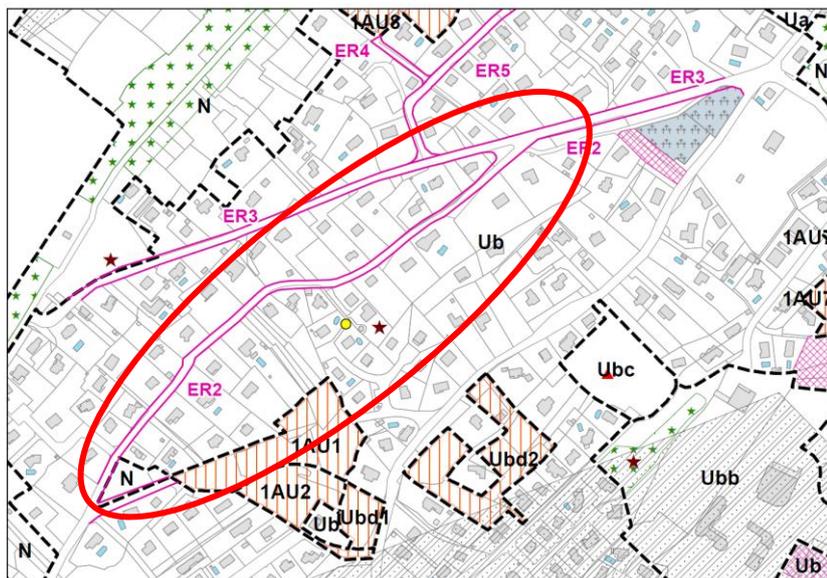
A Pirey, 35 emplacements réservés sont actuellement inscrits au PLU. Ils sont reportés sur les plans de zonage par une trame ou un trait particulier associé à une numérotation renvoyant à une liste. Il convient aujourd'hui de mettre à jour cette liste au regard, notamment, des travaux et projets réalisés depuis l'approbation du document d'urbanisme.

Pour faciliter la lecture : en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié ; en **rouge**, ce qui est supprimé.

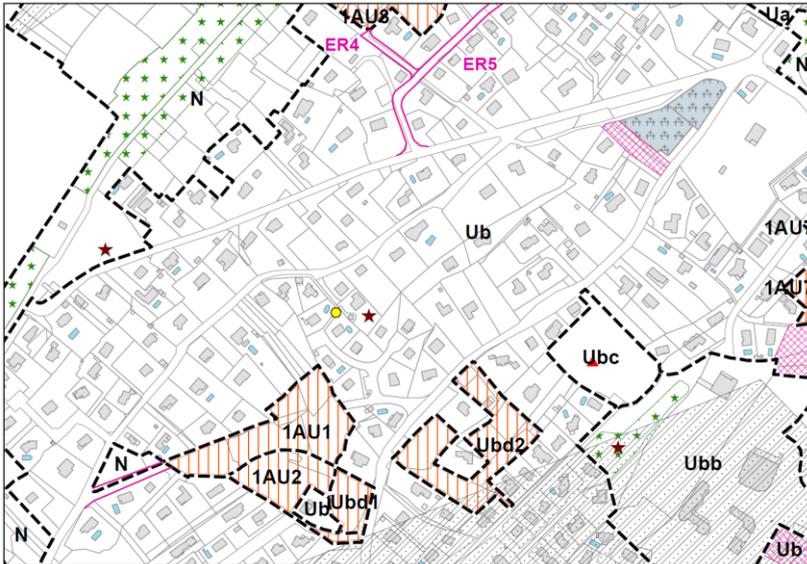
Suppression de l'ER n°2 – Aménagement de la Rue du Tillot

L'emplacement réservé n°2 (ER2) avait pour objectif d'aménager la Rue du Tillot. Les travaux ayant été réalisés par la commune de Pirey, l'ER2 peut désormais être supprimé du document d'urbanisme.

Extrait du zonage avant modification



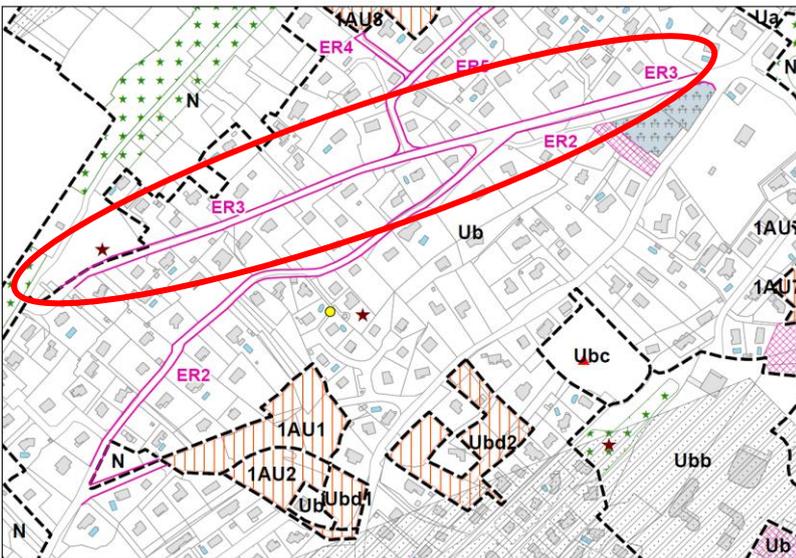
Extrait du zonage après modification



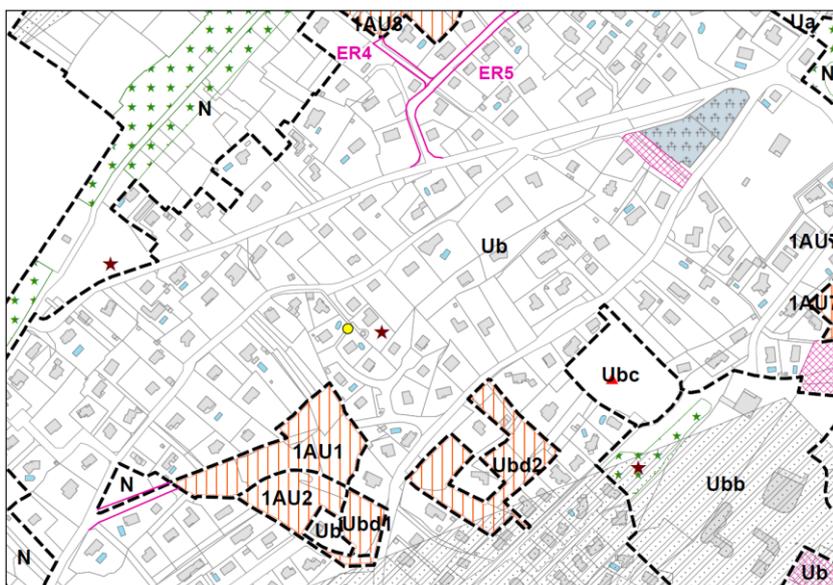
Suppression de l'ER n°3 – Aménagement de la Rue du Coteau

L'emplacement réservé n°3 (ER3) avait pour objectif d'aménager la Rue du Coteau. Les travaux ayant été réalisés par la commune de Pirey, l'ER3 peut désormais être supprimé du document d'urbanisme.

Extrait du zonage avant modification



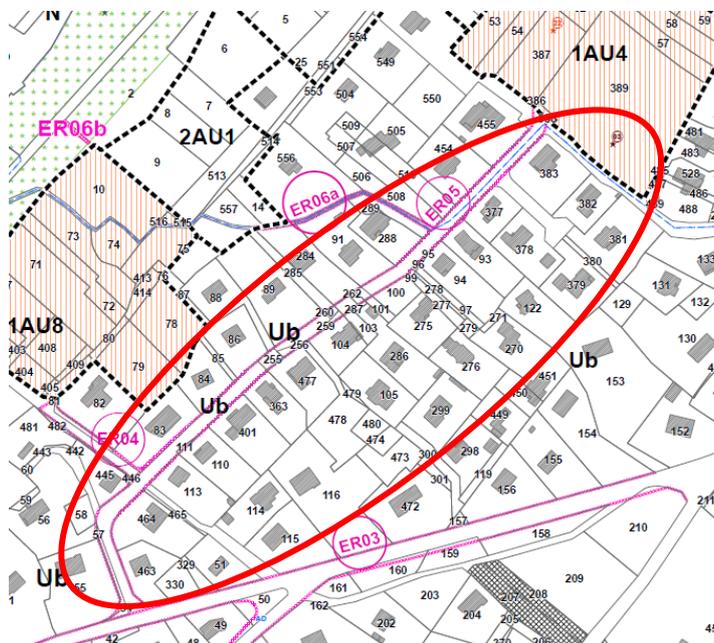
Extrait du zonage après modification



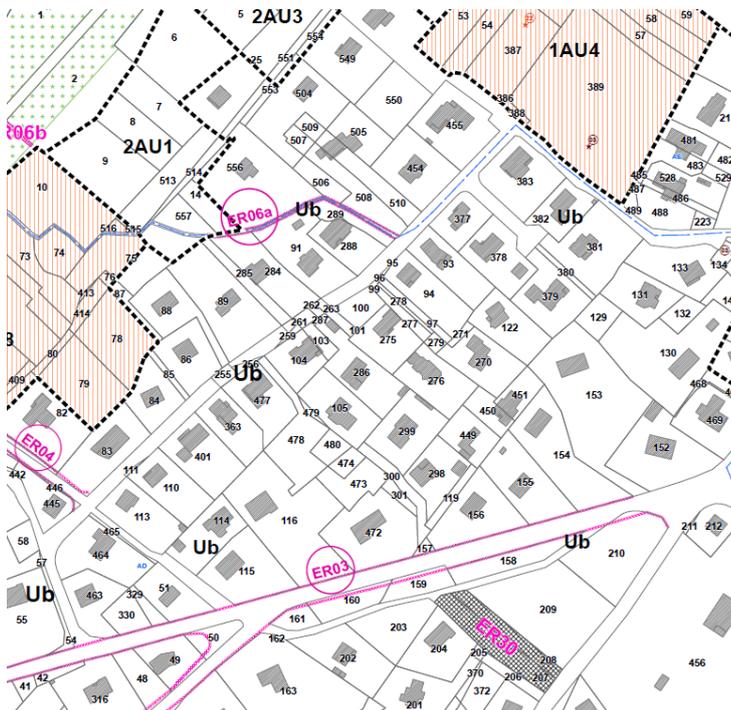
Suppression de l'ER n°5 – rue des Vignerons

L'emplacement réservé n°5 (ER5) avait pour objectif de créer une nouvelle voie dite rue des Vignerons. Les travaux ayant été réalisés, l'ER5 peut désormais être supprimé du document d'urbanisme.

Extrait du zonage avant modification



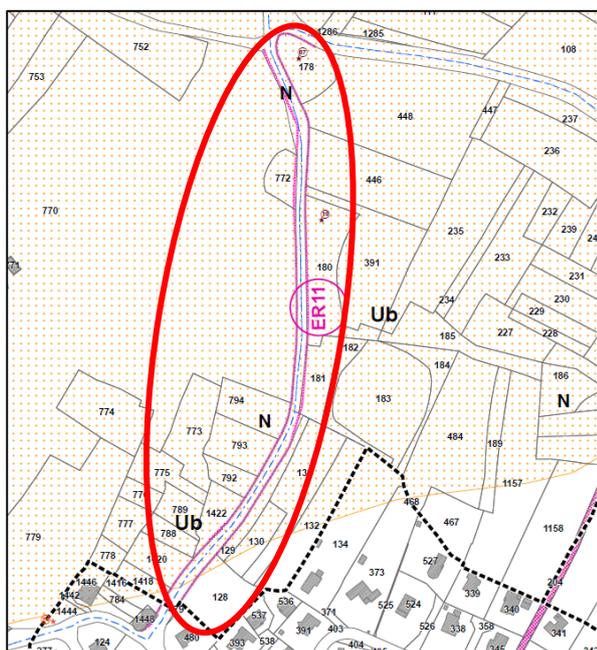
Extrait du zonage après modification



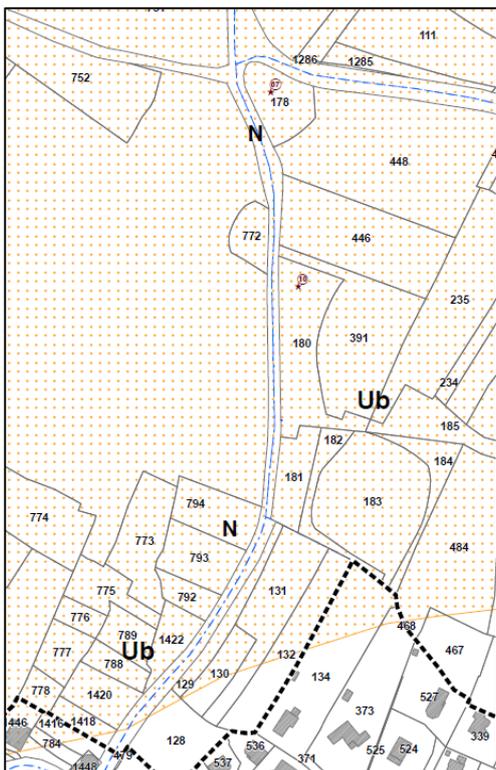
Suppression de l'ER n°11 – Aménagement de la voie communale Haut de la rue de Vignole

L'emplacement réservé n°11 (ER11) avait pour objectif d'aménager une voie communale. Les travaux ayant été réalisés, l'ER11 peut désormais être supprimé du document d'urbanisme.

Extrait du zonage avant modification



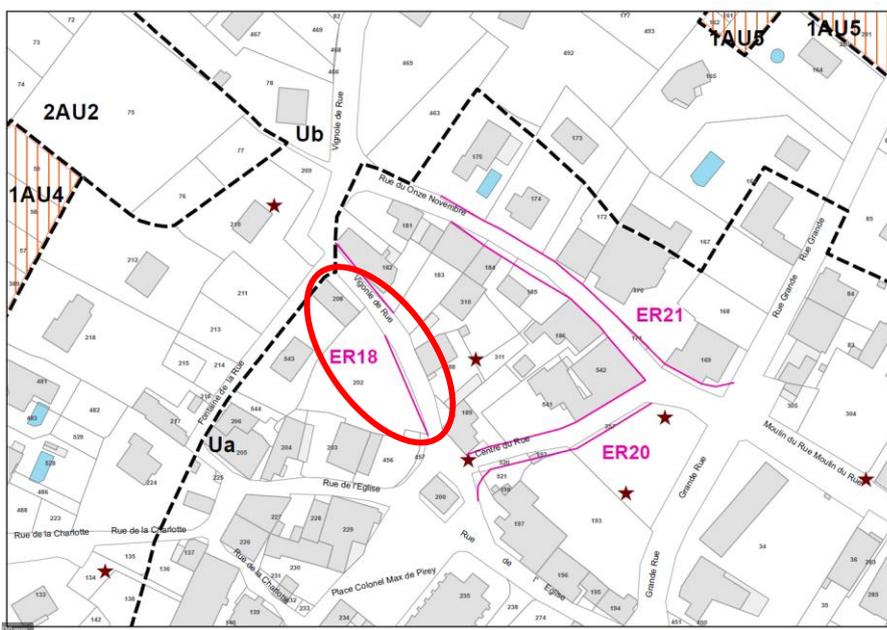
Extrait du zonage après modification

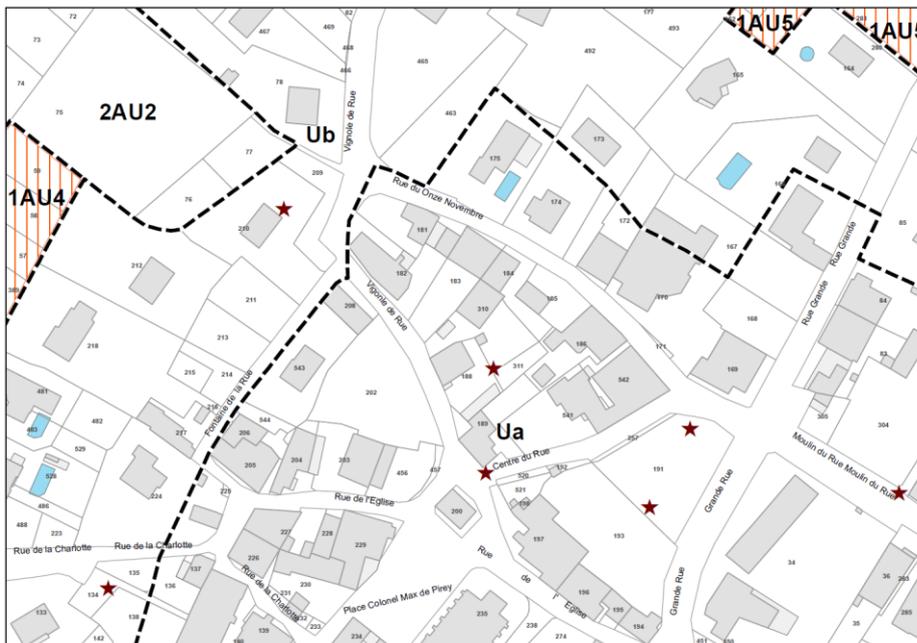


Suppression de l'ER n°18 – Aménagement de la Rue de Vignole

L'emplacement réservé n°18 (ER18) avait pour objectif d'aménager la Rue de Vignole. Les travaux ayant été réalisés par la commune de Pirey, l'ER18 peut désormais être supprimé du document d'urbanisme.

Extrait du zonage avant modification

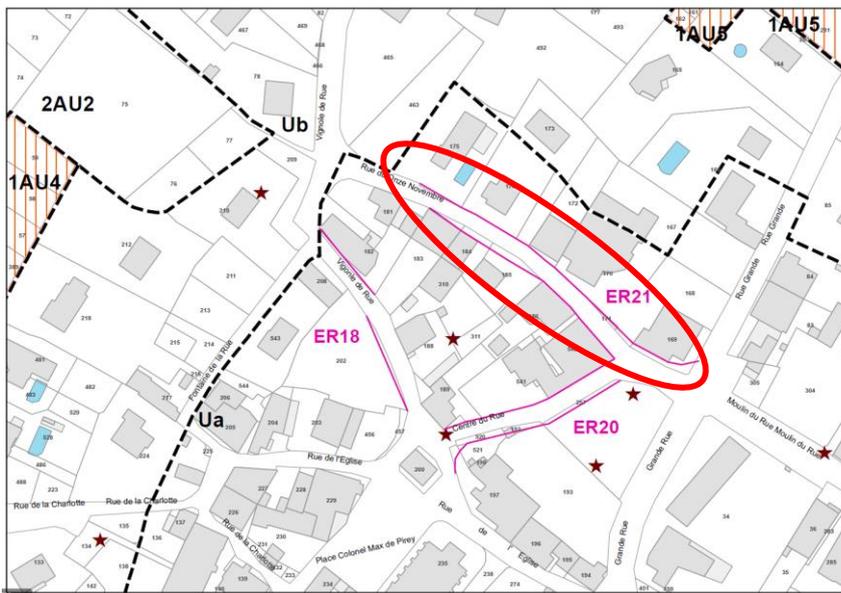




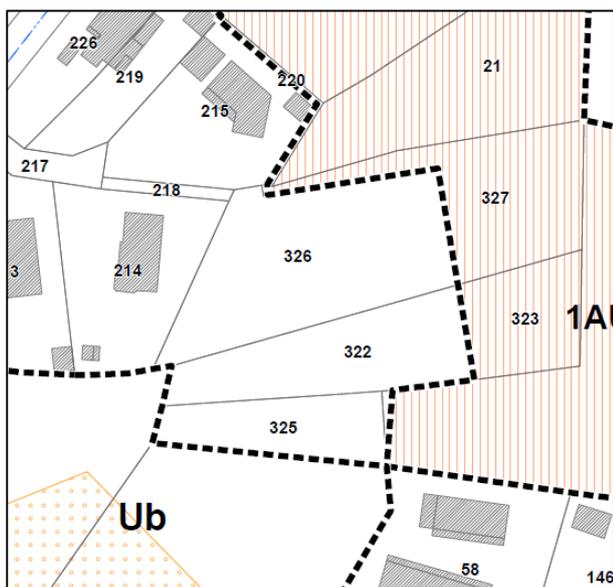
Suppression de l'ER n°21 – Aménagement de la Rue du Onze Novembre

L'emplacement réservé n°21 (ER21) avait pour objectif d'aménager la Rue du Onze Novembre. Les travaux ayant été réalisés par la commune de Pirey, l'ER21 peut désormais être supprimé du document d'urbanisme.

Extrait du zonage avant modification



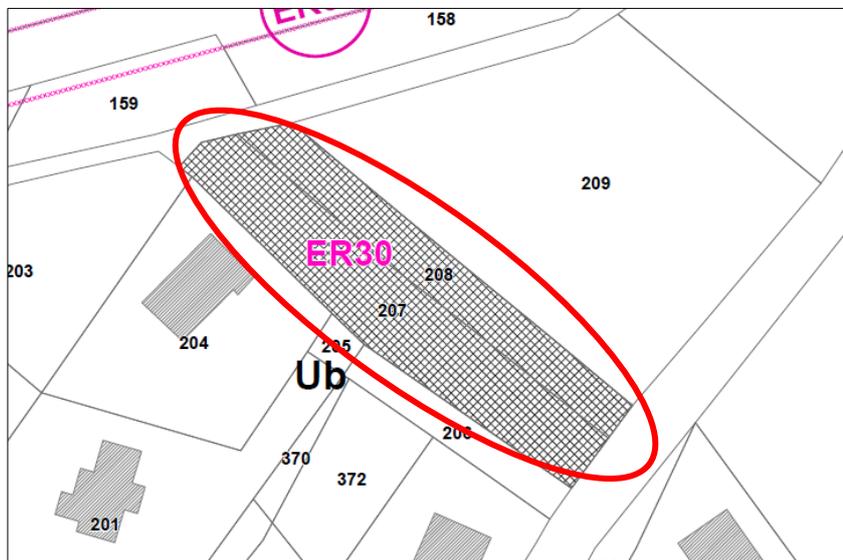
Extrait du zonage après modification



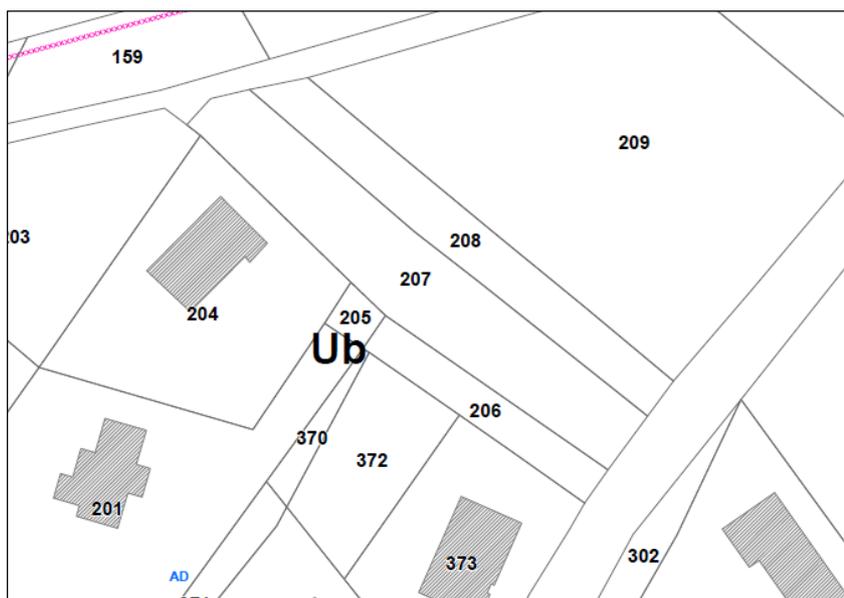
Suppression de l'ER n°30 – Extension du cimetière

L'emplacement réservé n°30 (ER30) avait pour objectif de créer une extension du cimetière existant. Ces parcelles sont aujourd'hui propriété de la commune.

Extrait du zonage avant modification



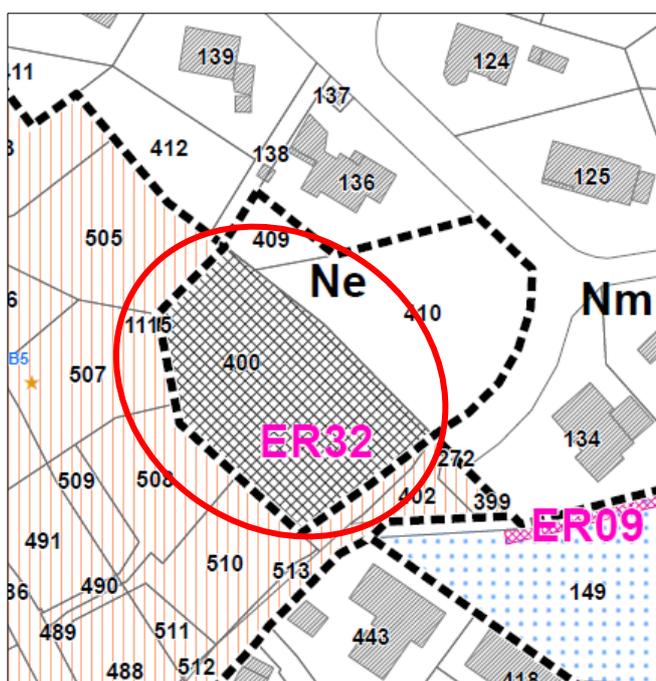
Extrait du zonage après modification



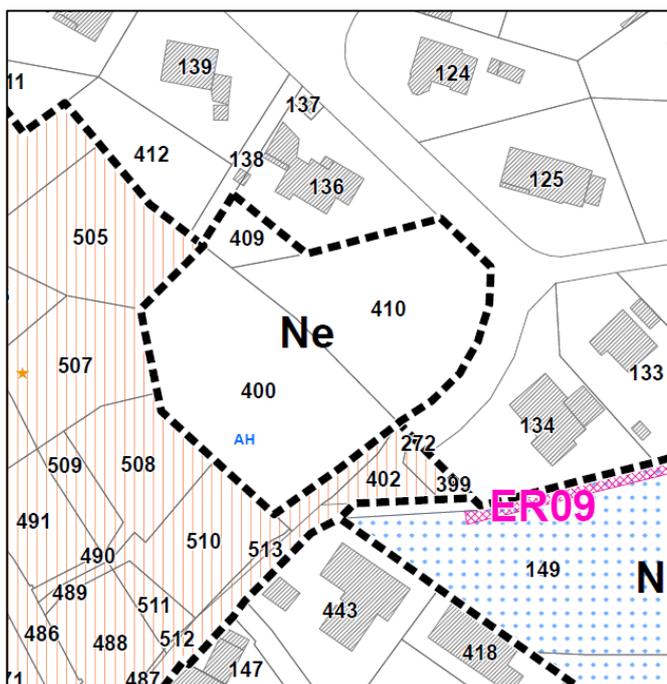
Suppression de l'ER n°32 – Extension d'un équipement de rétention d'eau pluviale

L'emplacement réservé n°32 (ER32) avait pour objectif de procéder à l'extension d'un équipement de rétention d'eau pluviale. Il est aujourd'hui opérationnel. Les travaux ayant été réalisés, l'ER32 peut désormais être supprimé du document d'urbanisme.

Extrait du zonage avant modification



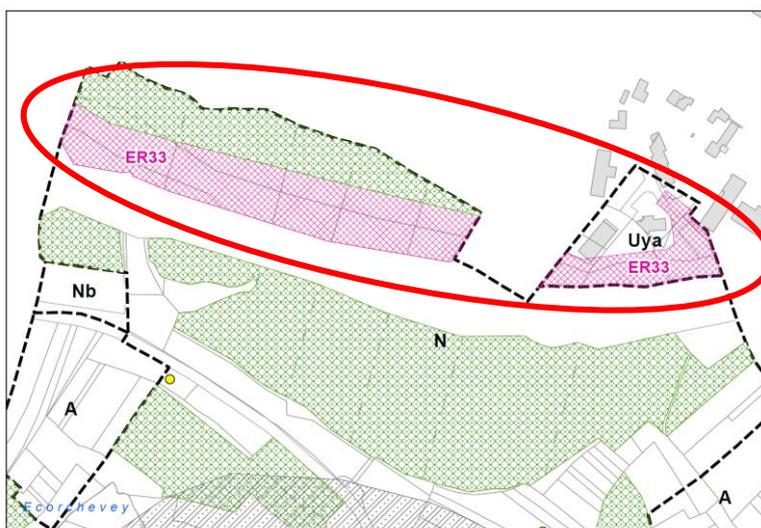
Extrait du zonage après modification



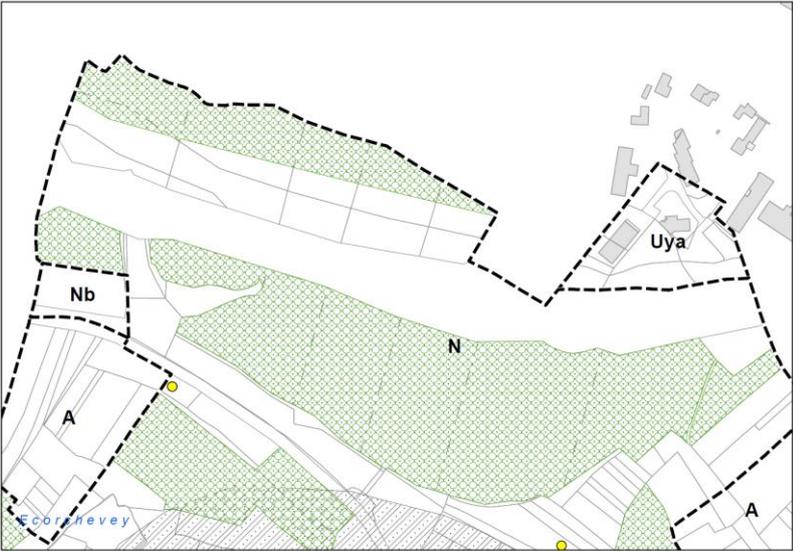
Suppression de l'ER n°33 – Projet de mise à 2 x 2 voies de la RN 57

La réalisation des travaux nécessaires à la mise à 2 x 2 voies de la RN 57 s'étant achevés sans avoir mobilisé l'intégralité de la surface prévue à l'emplacement réservé n°33 (ER33) dédié, ce dernier peut aujourd'hui être supprimé afin de redonner au(x) propriétaire(s) concerné(s) la jouissance des terrains non impactés.

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Objectifs

La réalisation de l'ensemble des aménagements énumérés ci-dessous conduit, outre la modification du document graphique du règlement (zonage), à la mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Pour faciliter la lecture : en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié, en **rouge**, ce qui est supprimé.

Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés avant modification

Numéro 1 : Aménagement d'un espace public lié à la mise en valeur d'un élément de paysage. (Chapelle, rue du Moulin).

Numéro 2 : Aménagement de la rue du Tillot.

Numéro 3 : Aménagement de la rue du Coteau.

Numéro 4 : Aménagement du chemin de Saint-Antoine.

Numéro 5 : Création d'une voie nouvelle dite rue des Vignerons.

Numéro 6 (a et b) : Création d'un chemin piétonnier.

Numéro 7 : Extension du parking situé en zone Ubb.

L'emplacement n°8 été supprimé suite à l'enquête publique.

Numéro 9 : Création d'un chemin piétonnier.

Numéro 10 : Aménagement d'un espace public lié à la mise en valeur d'un élément de paysage. (Caborde, chemin de la Roche).

Numéro 11 : Aménagement de la voie communale n°48.

Numéro 12 : Création d'une voie nouvelle dite rue des Acacias.

Numéro 13 : Aménagement du chemin des Montboucons.

Numéro 14 : Aménagement de la rue du Moulin et création d'une aire de manœuvre.

Numéro 15 : Aménagement de la rue du Chêne.

Numéro 16 : Aménagement de la rue du Stade.

Numéro 17 : Aménagement de la rue de la Croix du Chêne.

Numéro 18 : Aménagement de la rue de Vignole.

Numéro 19 : Aménagement de la voie d'accès à la zone 2AU8.

Numéro 20 : Aménagement de la rue du Centre.

Numéro 21 : Aménagement de la rue du Onze novembre.

Numéro 22 : Création d'un exutoire d'eaux pluviales.

Numéro 23 : Création d'un équipement de rétention des eaux pluviales.

Numéro 24 (a, b et c) : Création d'un chemin piétonnier, route de Miserey et rue du Moulin.

Numéro 25 : Extension du bassin de rétention des eaux pluviales.

Numéro 26 : Création d'un chemin piétonnier.

Numéro 27 : Création d'une zone destinée à l'implantation de constructions et d'équipements sportifs et de loisir.

Numéro 28 (a et b) : Création d'une zone destinée à l'implantation d'équipements sportifs et de loisir de plein air.

Numéro 29 : Création d'un chemin piétonnier.

Numéro 30 : Extension du cimetière.

Numéro 31 : Création d'un merlon en bordure de la RD 70.

Numéro 32 : Extension d'un équipement de rétention des eaux pluviales.

Numéro 33 : Projet de mise à 2 x 2 voies de la RN 57.

Numéro 34 : Création d'un chemin piétonnier.

Numéro 35 : Création d'une aire de retournement pour poids-lourds.

Numéro 36 : Création d'un chemin piétonnier.

Liste des emplacements réservés après modification

Numéro 1 : Aménagement d'un espace public lié à la mise en valeur d'un élément de paysage. (Chapelle, rue du Moulin).

L'emplacement n°2 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

L'emplacement n°3 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Numéro 4 : Aménagement du chemin de Saint-Antoine.

L'emplacement n°5 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Numéro 6 (a et b) : Création d'un chemin piétonnier.

Numéro 7 : Extension du parking situé en zone Ub.

L'emplacement n°8 a été supprimé suite à l'enquête publique.

Numéro 9 : Création d'un chemin piétonnier.

Numéro 10 : Aménagement d'un espace public lié à la mise en valeur d'un élément de paysage. (Caborde, chemin de la Roche).

L'emplacement n°11 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Numéro 12 : Création d'une voie nouvelle dite rue des Acacias.

Numéro 13 : Aménagement du chemin des Montboucons.

Numéro 14 : Aménagement de la rue du Moulin et création d'une aire de manœuvre.

Numéro 15 : Aménagement de la rue du Chêne.

Numéro 16 : Aménagement de la rue du Stade.

Numéro 17 : Aménagement de la rue de la Croix du Chêne.

L'emplacement n°18 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Numéro 19 : Aménagement de la voie d'accès à la zone 2AU8.

L'emplacement n°20 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

L'emplacement n°21 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Numéro 22 : Création d'un exutoire d'eaux pluviales.

L'emplacement n°23 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Numéro 24 (a, b et c) : Création d'un chemin piétonnier, route de Miserey et rue du Moulin.

Numéro 25 : Extension du bassin de rétention des eaux pluviales.

Numéro 26 : Création d'un chemin piétonnier.

Numéro 27 : Création d'une zone destinée à l'implantation de constructions et d'équipements sportifs et de loisir.

Numéro 28 (a et b) : Création d'une zone destinée à l'implantation d'équipements sportifs et de loisir de plein air.

Numéro 29 : Création d'un chemin piétonnier.

L'emplacement n°30 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Numéro 31 : Création d'un merlon en bordure de la RD 70.

L'emplacement n°32 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

L'emplacement n°33 a été supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Numéro 34 : Création d'un chemin piétonnier.

Numéro 35 : Création d'une aire de retournement pour poids-lourds.

Numéro 36 : Création d'un chemin piétonnier.

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour faciliter la lecture : en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié, en **rouge**, ce qui est supprimé.

OAP zone 1AU7

La zone 1AU7 est située au sud-ouest du village au lieu-dit « Au Poste ». Elle est positionnée entre la route Saint Martin et la rue du Château. Cette zone est d'ailleurs bien située tant sur l'aspect proximité des services publics, groupe scolaire, mairie, arrêt de bus, que des zones d'activités industrielles et commerciales de la commune.

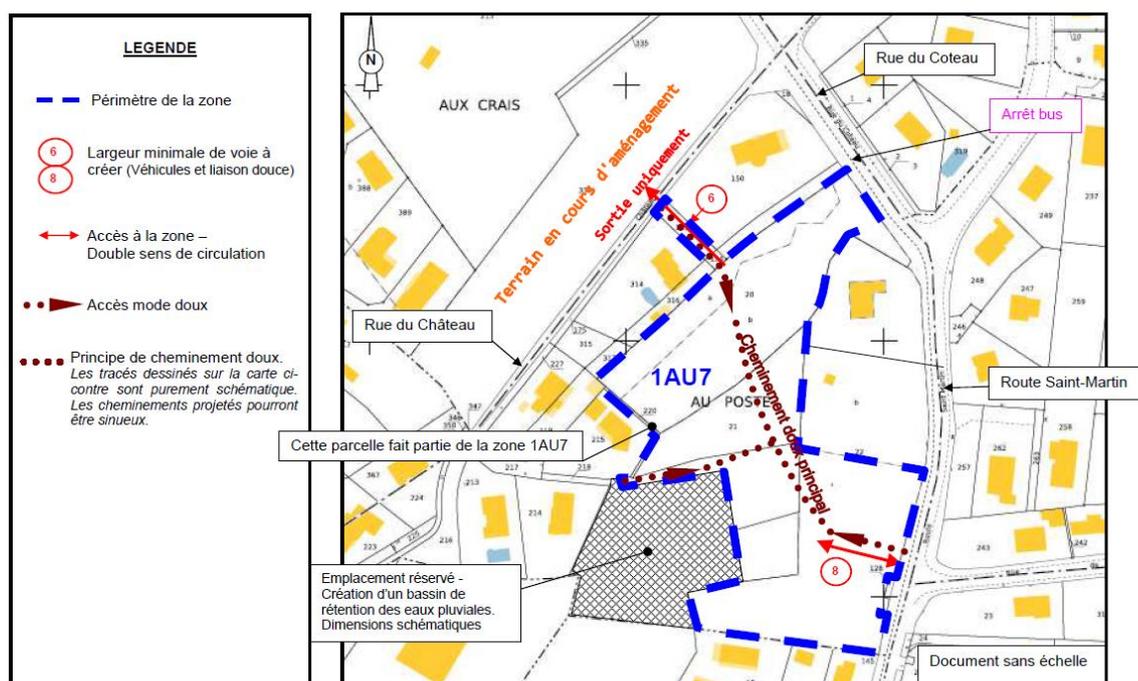
La modification n°2 du PLU est l'occasion de proposer certains ajustements :

- **Suppression des 5 logements locatifs exigés dans l'OAP ;**

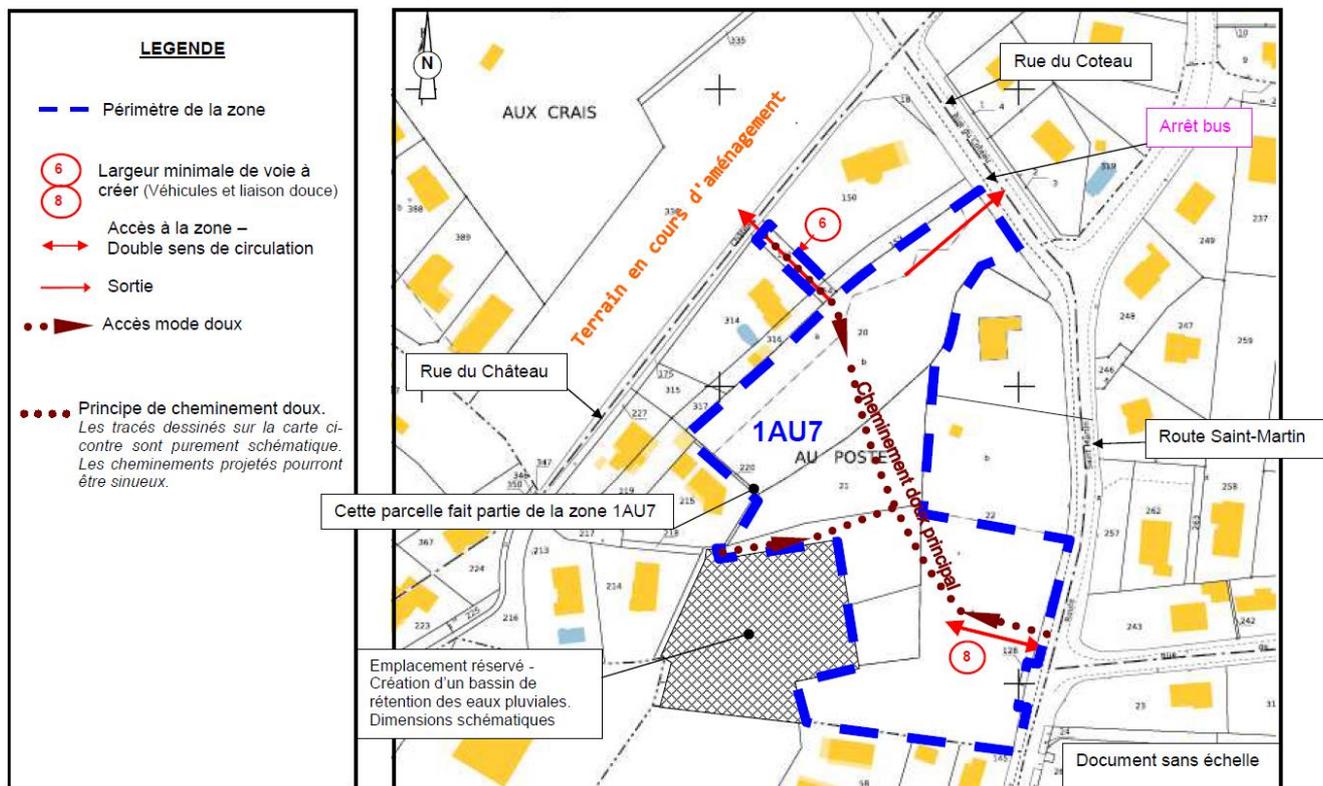
Il est proposé de ventiler ces logements sur des opérations situées en zone 2AU7.

- **Prévoir la sortie directe d'un lot sur la rue du Coteau**
- **Réflexion sur le traitement paysager du bassin de rétention**
- **Mener une réflexion sur des contraintes environnementales à prévoir sur le secteur de l'OAP**

Extrait du Schéma de l'OAP avant modification :



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AU7



OAP avant modification	OAP après modification
<p>Cette zone est idéalement positionnée tant sur l'aspect proximité des services publics, groupe scolaire, mairie, arrêt de bus, que des zones d'activités industrielles et commerciales de la commune. Elle a donc vocation à accueillir une population aussi bien mixte sur le plan social que nombreuse.</p> <p>Les principes d'aménagement ont pour objectif d'organiser un maillage viaire cohérent, tant pour les déplacements des véhicules que pour les autres usagers, piétons, cyclistes...</p> <p>Dans cet objectif, l'aménagement viaire de la zone 1AU7 doit effectuer la liaison entre la route Saint-Martin et la rue du Château. Elle peut être prévue en voie de circulation mixte sous condition de limiter la vitesse des véhicules à 20 km/h. Si cette solution n'est pas retenue, la liaison « douce » doit être réalisée en « site protégé ».</p> <p>Une seconde liaison douce doit être réalisée entre le cheminement doux principal et la rue du Château.</p> <p>Pour limiter les circulations automobiles dans la rue du Château, laquelle n'a pas été conçue pour drainer un flux routier important, seule une sortie y est admise.</p>	<p>Cette zone est idéalement positionnée tant sur l'aspect proximité des services publics, groupe scolaire, mairie, arrêt de bus, que des zones d'activités industrielles et commerciales de la commune. Elle a donc vocation à accueillir une population aussi bien mixte sur le plan social que nombreuse.</p> <p>Les principes d'aménagement ont pour objectif d'organiser un maillage viaire cohérent, tant pour les déplacements des véhicules que pour les autres usagers, piétons, cyclistes...</p> <p>Dans cet objectif, l'aménagement viaire de la zone 1AU7 doit effectuer la liaison entre la route Saint-Martin et la rue du Château. Elle peut être prévue en voie de circulation mixte sous condition de limiter la vitesse des véhicules à 20 km/h. Si cette solution n'est pas retenue, la liaison « douce » doit être réalisée en « site protégé ».</p> <p>Une seconde liaison douce doit être réalisée entre le cheminement doux principal et la rue du Château.</p> <p>Pour limiter les circulations automobiles, l'objectif est d'orienter les sorties sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rue du Château ; - Et principalement pour un lot sur la rue du Coteau.

<p>A l'initiative de l'aménageur, cette zone doit faire l'objet d'une étude géotechnique avec recherche des éventuelles cavités souterraines. Si cette étude en révèle la présence, elle doit définir la résistance du sous-sol, les caractéristiques des fondations des ouvrages, ou prononcer la non constructibilité du ou des secteurs de la zone présentant une fragilité.</p>	<p>A l'initiative de l'aménageur, cette zone doit faire l'objet d'une étude géotechnique avec recherche des éventuelles cavités souterraines. Si cette étude en révèle la présence, elle doit définir la résistance du sous-sol, les caractéristiques des fondations des ouvrages, ou prononcer la non constructibilité du ou des secteurs de la zone présentant une fragilité.</p> <p>Le plan d'aménagement de la zone privilégiera une réflexion qualitative quant au traitement paysager du bassin de rétention. Pour des raisons de sécurité, il ne pourra pas être accessible au public mais il pourra être considéré comme espace de respiration.</p> <p>Dans cette zone, une attention particulière sera portée à la consommation de l'énergie, en renforçant les exigences sur l'isolation et le chauffage des futures constructions. La pose de panneaux photovoltaïques pourra alors être envisagée.</p> <p>Les constructions veilleront également à utiliser des matériaux et des équipements à faible empreinte sur l'environnement.</p> <p>L'objectif est d'encourager une gestion de l'eau maîtrisée avec l'installation de récupérateurs d'eau voir de citernes.</p> <p>Des solutions telles que la réalisation de places de stationnement privées et publiques en revêtements absorbants permettraient de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Enfin, une attention particulière sera apportée à la création d'îlots de fraîcheur en végétalisant autant que possible les parcelles.</p>
<p>Justification : Clarifier les termes employés afin de faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	

Extrait du tableau réalisé au titre de l'habitat avant modification :

Au titre de l'habitat, les orientations sont résumées dans le tableau ci-après.

Zone	Superficie de la zone (en ha)	Nombre total de logements	* dont logements de type collectif	Nombre de logements publics
1AU7	1,1	19	13	5

Extrait du tableau réalisé au titre de l'habitat après modification :

Au titre de l'habitat, les orientations sont résumées dans le tableau ci-après.

Zone	Superficie de la zone (en ha)	Nombre total de logements	* dont logements de type collectif	Nombre de logements publics
1AU7	1,1	19	13	0

* *