

# EXAMEN AU CAS PAR CAS – DOCUMENT D'URBANISME ÉLABORATION ET PROCÉDURES D'ÉVOLUTION

*Ce formulaire a été conçu pour vous aider dans la transmission des informations nécessaires à l'examen au cas par cas de votre projet de document d'urbanisme telles que mentionnées à l'article R104-30 du code de l'urbanisme. Il peut être utilisé pour l'ensemble des procédures concernées par l'examen au cas par cas : élaboration, révision, modification ou déclaration de projet. Les réponses à apporter doivent être adaptées en fonction de la nature de votre projet, à partir des connaissances dont vous disposez.*

*En application de l'article R122-18 II du code de l'environnement, ces informations sont mises en ligne sur notre site internet.*

*Ce formulaire doit être accompagné de tous les documents justificatifs permettant à l'autorité environnementale de comprendre votre projet, de connaître son environnement humain et naturel et d'évaluer les enjeux environnementaux (projet de règlement et de zonage, projet d'OAP,...), à transmettre en annexe.*

*Les liens Internet sont donnés à titre indicatif*

## 1. Intitulé de votre projet et son état d'avancement

1.1 Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	Quelle(s) est (sont) la (les) commune(s) concernée(s) par votre projet ?
Précisez l'intitulé précis de la procédure engagée : – PLU ou carte communale ? – élaboration, révision, modification, mise en compatibilité, etc ?	Déclaration de projet (article L.300-6 du Code de l'Urbanisme)  Commune de Bully (42027)

1.2 En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUI :	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	Non concerné
De même, connaissez-vous la date prévisionnelle de l'arrêt de votre projet ?	Non concerné

## 2. Coordonnées

2.1 Identification de la personne publique responsable	
Qui est la personne publique responsable ?	MAIRIE DE BULLY (42)
Coordonnées pour les échanges administratifs : adresse, téléphone, courriel ?	M le Maire : Dominique MAYERE Le Bourg, 42 260 BULLY 1 Place de l'Eglise 04.77.65.24.64
<b>NB : Vous indiquerez également en annexe 1 les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.</b>	

### 3. Caractéristiques générales de votre projet

#### 3.1 Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCoT ?

Oui	Non	La commune de Bully est incluse au sein du SCOT Loire Centre approuvé lors du Comité Syndicat du 22/12/2016 et suspendu en date du 16 février 2017 par le préfet dans l'attente de la mise en oeuvre des modifications demandées.
-----	-----	---

#### 3.2 Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale ?

Oui	Non	La commune de Bully dispose d'un PLU approuvé le 25 mai 2009. La nature des évolutions du PLU est décrite dans la Notice Technique de Présentation du projet en annexe de la présente demande (ANNEXE 2)
-----	-----	---

#### 3.3 Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire ?

Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE) ?	411 habitants (INSEE 2016)
Quelle est la superficie de votre ou de vos communes ?	19.03 km <sup>2</sup>
Dans le cadre d'une procédure d'évolution, quelle est la superficie du territoire concernée par votre projet ?	10,4 ha soit 0,14 km <sup>2</sup> pour extension et merlon paysager (et changement de dispositif réglementaire sur 17,8 ha déjà autorisés)
Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant, pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles. <i>Annexe à joindre : document graphique du plan en vigueur ou du projet</i>	Zone U : 0.3 km <sup>2</sup> Zone AU : 0.02 km <sup>2</sup> Zone A : 11.5 km <sup>2</sup> Zone N : 7.3 km <sup>2</sup> Document graphique joint en Annexe G de la Notice

#### 3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ?

*Annexe à joindre : pour une élaboration ou une révision générale de PLU communal ou intercommunal, joindre votre projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ; pour les autres procédures d'évolution, joindre les documents du PLU approuvé (PADD, zonage, règlement...)*

Modification du zonage Na autorisant l'activité extractive et le traitement des matériaux sur place.  
Ajout d'un zonage autorisant les aménagements et mouvements de terre  
Pour plus de précision se référer à la Notice Technique de Présentation du projet en annexe de la présente demande (ANNEXE 2)

#### 3.5 Quels sont les objectifs de votre projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?

*Annexe à joindre : délibération engageant la procédure*

Mise en compatibilité du PLU avec Déclaration de projet portant sur l'extension d'une carrière de roches massives et mise en place d'un merlon de protection paysagère

Surface actuelle d'autorisation : 17,8 ha. Extension de la zone de carrière : 7,4 ha (dont seulement 4,3 hectares pour l'extraction de matériaux). Création zone merlon paysager : 3 ha. Maintien des conditions d'exploitation actuelles. Durée d'exploitation : 30 ans

Objectifs de :

- Pérenniser l'activité en étendant le périmètre d'exploitation
- Libérer de l'emprise au sol dédiée au stockage des matériaux afin d'inscrire les stocks sous la ligne de visibilité pour améliorer l'intégration paysagère de la carrière.

#### 3.6 Votre projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle (UTN) ?

Oui	Non	
-----	-----	--

3.7 Votre projet est-il en lien avec d'autres procédures ?			
	oui	non	Le cas échéant, précisez :
Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) :	Oui		- Demande d'autorisation environnementale pour l'extension de la carrière constituée en application des articles L.181-1 et suivants du Code de l'environnement
Fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?		Non	

3.8 Quel est le contexte de votre projet ? Est-il concerné par...			
	oui	non	Le cas échéant, précisez
Les dispositions de la <a href="http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43:i=zone_mont.zone_mont:l=frz=-734374.6551069.1960844.1399270">loi Montagne</a> ? <a href="http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43:i=zone_mont.zone_mont:l=frz=-734374.6551069.1960844.1399270">http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43:i=zone_mont.zone_mont:l=frz=-734374.6551069.1960844.1399270</a>	X		Commune située en zone de montagne
Les dispositions de la <a href="http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/Sélection%20du%20zonage%20«%20Loi%20Littoral%20»">loi Littoral</a> concernant les grands lacs (Auvergne Rhône-Alpes) ? <a href="http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/Sélection%20du%20zonage%20«%20Loi%20Littoral%20»">http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/Sélection du zonage « Loi Littoral »</a>		X	
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ? <a href="http://www.gesteau.eaufrance.fr/">http://www.gesteau.eaufrance.fr/</a>	X		SDAGE Loire Bretagne SAGE Loire en Rhône-Alpes
Autres : Appartenance de votre commune à une communauté de communes ou un pays, une agglomération, un parc naturel régional...	X		Communauté de Communes des Vals d'Aix et d'Isable

3.9 Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur précis (déclaration de projet / modification / révision allégée), précisez le secteur concerné par le projet ? Annexe(s) à Joindre : Plan de situation permettant de localiser le projet au sein de la commune + plan de situation zoomé sur le secteur projet (ex : plan de zonage) + le règlement associé à cette zone	
<p>Le projet concerne des terres agricoles au lieu-dit "Lamure" à 2 km à l'Ouest du Village de Bully</p> <p>Pour plus de précision se référer à la Notice Technique de Présentation du projet en annexe de la présente demande (ANNEXE 2) ::</p> <p>Localisation sur fond IGN sur la Figure 19-150-1 et zoom sur le zonage du PLU + zonage en Figure 19-150 / G</p>	

## 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine

4.1 Présentation de votre projet	
À quel type de commune appartenez-vous ? Sélectionnez dans la liste ci-contre	Commune rurale
4.1.1 Si votre projet permet la création de logements, précisez :	
Sur les 10 dernières années, quelle est la tendance démographique actuelle : augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants ? <a href="http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp">http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp</a>	Non concerné
Combien d'habitants supplémentaires votre projet vous permettra-t-il d'accueillir ? À quelle échéance ? Quels besoins en logements cela créera-t-il ? Précisez : Combien de logements en dents creuses, combien en extension de l'enveloppe urbaine ? Combien de logements seront réhabilités ?	Non concerné
Combien de logements vacants avez-vous sur votre (vos) commune(s) ? <a href="http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp">http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp</a>	Non concerné
Quel taux de rétention foncière votre projet applique-t-il ? Indiquez le détail du calcul.	Non concerné
Quelle est la superficie des zones que vous prévoyez d'ouvrir à l'urbanisation ?	Non concerné
Quelle sera la surface moyenne par logement ?	Non concerné
Par quels moyens prévoyez-vous de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace ? Vous pouvez préciser ici (ou en annexe) comment les besoins en logements se traduisent en besoin de foncier sur votre commune et quelles sont les mesures associées de maîtrise de cet enjeu que vous mettez en oeuvre	
Non concerné	

4.1 Présentation de votre projet	
<b>4.1.2 Si votre projet permet l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales, précisez :</b>	
Le cas échéant, cette zone est-elle identifiée dans le SCoT ?	Non
Quelle est la surface des zones d'activités prévues ? S'agit-il d'implantation sur de nouvelles zones ou sur des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ?	Surface d'extension d'autorisation demandée : 7,4 ha (dont seul 4,3 hectares d'extraction). Surface au sol du merlon paysager : 3 ha. Soit 10,4 ha au total Extension sur des terres agricoles destinées au pâturage
S'il existe déjà une ou des zones d'activités sur votre territoire : • quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? • quel est leur taux d'occupation ?	Non concerné
S'il existe déjà une ou des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité et du SCoT: • quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? • quel est leur taux d'occupation ?	Non concerné
Votre projet permet-il l'ouverture de toute cette surface en une fois ? Si non, prévoit-il un phasage ? Indiquez lequel et comment il s'applique ?	Projet d'extraction sur 30 ans avançant par phase quinquennale (Pour plus de précision se référer à l'ANNEXE 2 - Figure 19-150 / 6
Complétez si nécessaire (ex : projet d'OAP jointe en annexe )	
Non concerné	

4.2 Espaces agricoles, naturels ou forestiers			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement, les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés ?
Des espaces agricoles ?	X		Occupation actuelle des terrains : Prairies de pâturage. Superficie concernée (exploitation et merlon paysager) : 6,2 ha. Pas d'activité viticole sur ou à proximité du projet. Projet situé en dehors des sièges agricoles à préserver identifiés dans le PLU actuel de Bully. La commune de Bully est concernée par plusieurs AOC et IGP mais elles ne sont pas développées des terres agricoles du projet.
Des espaces boisés ?	X		Défrichage nécessaire sur une surface maximum de 1,8 ha au sein d'un massif boisé d'environ 6 ha
Dans le cadre d'une procédure d'évolution : Des zones identifiées naturelles, forestières ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant ?	X		Les parcelles agricoles concernées par le projet sont en zone A dans le PLU de la commune de Bully
Complétez si nécessaire			
Le projet concerne des terres agricoles au lieu-dit "Lamure" Pour plus de précision se référer à la Notice Technique de Présentation du projet en annexe de la présente demande (ANNEXE 2)			

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité			
<p>           Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?  <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i> </p>	Oui	Non	<p>Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>Et quels sont les enjeux identifiés ?</p>
<p>           Une zone <u>Natura 2000 (ZPS, ZSC, SIC)</u> à proximité ?  <a href="http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a> </p>		X	<p>La zone d'étude n'est incluse dans aucun site Natura 2000. On note à environ 900 m la présence de la ZPS "Gorges de la Loire aval" sur la commune de Bully. Au vu de la distance et de la nature des habitats concernés : pas d'incidence significative envisageable.</p>
Un parc naturel national ou régional ?		X	
Une réserve naturelle nationale ?		X	
Un espace naturel sensible ?		X	
<p>           Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II ?  <a href="http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a> </p>		X	
<p>           Un arrêté préfectoral de protection de biotope ?  <a href="http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a> </p>		X	
<p>           Une ou des zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (Inventaire départemental, communal, convention RAMSAR ...) soit par inventaire soit par expertise pédologique ?         </p>		X	
<p>           Un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement ?  <a href="https://www.eaurmc.fr/">https://www.eaurmc.fr/</a>  <a href="https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home.html">https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home.html</a>  <a href="http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html">http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html</a> </p>		X	
<b>Complétez si nécessaire</b>			
<p>Pour plus de précision se référer à la Notice Technique de Présentation du projet en annexe de la présente demande (ANNEXE 2)</p>			

4.4 Continuités écologiques			
<p>           Y a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?         </p>	Oui	Non	<p>           Etude des fonctionnalités écologiques réalisées dans le cadre de la démarche Indicateur de Qualité Ecologique menée sur le site depuis 2017            Se référer à la Notice au chapitre 4.6.3.         </p>
<p>           Dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, quels sont les éléments de la trame verte et bleue ?  <a href="http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a> </p>	<p>Projet concerné par le zonage "Espaces de perméabilité moyenne"</p>		

<b>4.5 Paysage, patrimoine bâti</b>			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Site classé ou projet de site classé ? <a href="http://carto.dataro.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.dataro.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>		X	
Site inscrit ou projet de site inscrit ? <a href="http://carto.dataro.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.dataro.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>		X	
Site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) ?		X	
Éléments majeurs du patrimoine ? <a href="http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/">http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/</a>		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur : SCoT, charte de parc, atlas de paysage... ?		X	
<b>Complétez si nécessaire</b>			
Pour plus de précisions se référer à la Notice Technique de Présentation du projet en Annexe 2 (Chapitre 4.7)			

<b>4.6 Ressource en eau</b>			
<b>Captages</b>			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Autres captages prioritaires ?		X	
<b>Usages : eau potable ; gestion des eaux usées et eaux pluviales</b>			
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs ?	X		Sans objet
Le système d'assainissement des eaux usées a-t-il une capacité suffisante pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire ? <a href="http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/">http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/</a>	X		Sans objet
Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur votre territoire?	X		SAGE Loire en Rhône-Alpes
<b>Complétez si nécessaire</b>			
Pour plus de précision se référer à la Notice Technique de Présentation du projet en annexe de la présente demande (ANNEXE 2)			

<b>4.7 Sols et sous-sol</b>			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués :base de données BASOL ? <a href="http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php">http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php</a>		X	
Anciens sites industriels et activités de services :base de données BASIAS ? <a href="http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&amp;carte=">http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&amp;carte=</a>		X	
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?	X		Objet de la déclaration de projet
<b>Complétez si nécessaire</b>			
Pour plus de précision se référer à la Notice Technique de Présentation du projet en annexe de la présente demande (ANNEXE 2)			

<b>4.8 Risques et nuisances</b>			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Risques ou aléas naturels ?	X		Potentiel radon de la commune : 3 Pas d'autres risques
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	Commune concernée par le PPRI de la Loire Projet non concerné et hors zone inondable
Nuisances ?		X	
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	
<b>Complétez si nécessaire</b>			
Pour plus de précision se référer à la Notice Technique de Présentation du projet en Annexe 2 (Chapitre 4.8.9.)			

<b>4.9 Air, énergie, climat</b>			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Y a t-il une desserte en transport collectif sur votre territoire	X		Réseau de transport en commun
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		X	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie		X	

4.9 Air, énergie, climat			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
	(SRCAE) ?		
Enjeux spécifiques relevés par le PCAET (ou projet de PCAET) ?		X	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	
Complétez si nécessaire			
Pour plus de précision se référer à la Notice Technique de Présentation du projet en Annexe 2 (Chapitre 3.1.)			

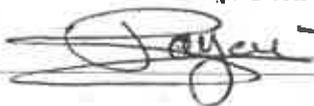
## 5. Annexes (rappel)

Les annexes sont des éléments essentiels pour permettre à l'autorité environnementale de comprendre votre projet et d'évaluer les enjeux environnementaux qu'il constitue et/ou doit prendre en compte :

- pour les cas d'élaboration ou de révision générale : il est recommandé de transmettre, outre le projet de PADD, un projet de zonage permettant de visualiser les secteurs prioritaires pour l'urbanisation ;
- pour les procédures d'évolution partielle (révision allégée, mise en compatibilité DUP/DP, modification) : il est essentiel de fournir les documents initiaux et de préciser les éléments qui doivent évoluer (ex : plan de zonage avant/après ; règlement avant/après, OAP avant/après)

Coordonnées de la personne à contacter	Annexe 1 ci-jointe	<input type="checkbox"/>
Élaboration ou révision « générale » de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI	<input type="checkbox"/>
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur	<input type="checkbox"/>
	Une version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	<input type="checkbox"/>
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet modifiant un PLU	Le projet de dossier envisagé pour la réunion d'examen conjoint	<input type="checkbox"/>
Pour tous	Délibération prescrivant la procédure	<input type="checkbox"/>
Pour les procédures d'évolution	Projet de plan de zonage AVANT/APRÈS Projet de règlement AVANT/APRÈS Autres éléments cartographiques superposant zonages et enjeux (Natura 2000, risques, ...)	<input type="checkbox"/>
Pour tous	Cartographie du PADD Autres (OAP, ...)	<input type="checkbox"/>

## 6. Signature du demandeur (personne publique responsable)

Date : 15/10/19 Lieu : Bully	NOM PRENOM SIGNATURE	le maire Dominique MAYERE
		

## ANNEXE 1

## Contacts

<b>Identification de la personne ressource, en charge du suivi du dossier</b> <b>Vous indiquerez ici les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.</b>	
<b>Contact au service technique ou du bureau d'étude par exemple</b>	Bureau d'études : MICA Environnement Contact : M. Christophe CAILLE Courriel : c.caille@mica-environnement.com Tél : 04.67.23.33.66
<b>Coordonnées nécessaires pour vous joindre : adresse, téléphone, courriel</b>	M le Maire : Dominique MAYERE Le Bourg, 42 260 BULLY 04.77.65.24.64

**le maire**  
Dominique MAYERE





# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE BULLY

Séance du vendredi 07 juin 2019

Délibération : DE\_2019\_022

Date de la convocation: 28/05/2019

Membres en exercice : 11

*L'an deux mille dix-neuf et le sept juin l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Dominique MAYERE (Maire),*

Présents : 11

**Présents :** Monsieur MAYERE, Monsieur BURELLIER, Madame BRUNELIN, Monsieur FOSSE, Monsieur PEYRIN, Monsieur SIMON, Madame FERRATON, Madame PERSIGNY, Monsieur FOREST, Monsieur PONCET, Monsieur CHAMBODU

Votants : 11

**Absents Excusés :**

Secrétaire de séance : Madame PERSIGNY

**Objet : Autorisant le maire à prescrire la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

VU les articles R.153-20 et R.153-21 du même code relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 6 février 2009 ;

CONSIDERANT que le projet consiste à permettre l'extension de la carrière existante située à proximité de la route départementale n°8 et que l'extraction de granulats faite dans cette exploitation est indispensable pour les activités de constructions d'infrastructures et de bâtiments ;

CONSIDERANT que le projet d'extension de la carrière de Bully nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme afin d'adapter les pièces opposables du PLU, notamment les dispositions du règlement, et le cas échéant de prendre en compte cette extension dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

CONSIDERANT que seule la commune de Bully est susceptible d'être affectée par le projet ;

CONSIDERANT que la commune de Bully est concernée par la présence de sites Natura 2000 dont il convient de s'assurer que le projet ne remettra pas en cause ;

CONSIDERANT que les modalités de concertation mises en œuvre seront les suivantes :

*Mise en place d'un dossier et d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, disponibles en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;*

**CONSIDERANT** que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique en mairie, conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme;

**CONSIDERANT** que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme;

**Le Conseil, après en avoir délibéré,  
Par 9 voix pour, 1 voix contre, et 1 abstention**

1. autorise le maire son représentant à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre l'extension de la carrière de Bully et à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération;
2. Un dossier et un registre destiné aux observations de toute personne Intéressée tout au long de la procédure, seront mis en place et disponibles en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture durant toute la période des études ;

**Le Maire, Dominique MAYERE**

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Préfecture  
le \_\_\_ / \_\_\_ / 20\_\_\_  
et publié ou notifié  
le \_\_\_ / \_\_\_ / 20\_\_\_



## **ANNEXE 4 Projets de plan de zonage et règlement avant-après**

**Déclaration de projet "Extension de carrière" avec mise en  
compatibilité du PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**EXTRAITS ZONAGE AVANT/APRES  
DECLARATION DE PROJET**

**3**

**Commune de Bully**



**Dossier d'enquête publique**



## EXTRAIT PLAN DE ZONAGE AVANT DECLARATION DE PROJET

### Légende

#### LES ZONES ET LES SECTEURS

##### 1 - ZONES URBANISEES EXISTANTES

-  UB Noyau historique
-  UC Développement récent du Bourg de Bully
- 

##### 2 - ZONES A URBANISER

-  AUa Zone d'urbanisation future en continuité du Bourg
-  AU Réserve pour l'urbanisation future à ouvrir par modification du PLU suivant un plan d'aménagement d'ensemble pour les besoins d'activités artisanales

##### 3-ZONES PROTEGEES

-  A Zone agricole
-  N Zone naturelle
-  Nl Zone naturelle. lit du fleuve Loire
-  Nh Zone naturelle comportant des habitations
-  Na Zone naturelle carrière existante
-  Nd Zone naturelle prescriptions de démolitions
-  NL Port de Bully

#### AUTRES INDICATIONS

 PORTES D'AGGLOMERATION

 LIMITES DES ACCES

##### GESTION DES ACCES SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

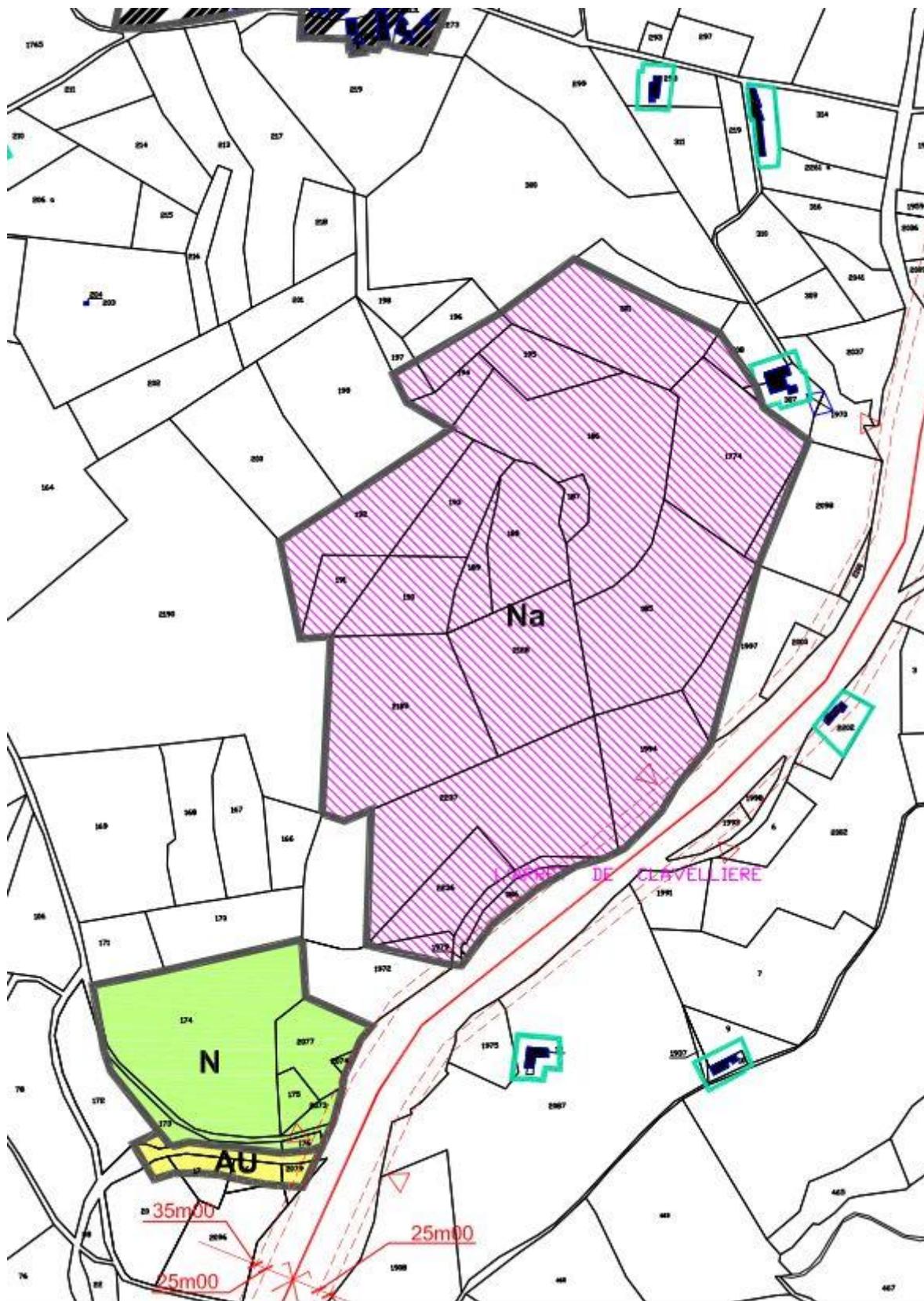
LA CREATION ET LA MODIFICATION D'ACCES SONT SOUMISES A UNE AUTORISATION DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL AU DELA DES PORTES D'AGGLOMERATION LES NOUVEAUX ACCES SERONT LIMITES ET DEVRONT ETRE REGROUPES

##### MARGES DE RECU

-  RD 8 : habitations 35 m à l'axe de la voie  
construction à 25 m de l'axe de la voie
-  RD 41 : marge de recul à 15 m à l'axe de la voie
-  RD 45 : marge de recul à 15 m à l'axe de la voie
-  RD 86 : marge de recul à 15 m à l'axe de la voie
-  RD 203 : marge de recul à 15 m à l'axe de la voie

## EXTRAIT PLAN DE ZONAGE AVANT DECLARATION DE PROJET

Echelle 1/5000°



## EXTRAIT PLAN DE ZONAGE APRES DECLARATION DE PROJET

### Légende

#### LES ZONES ET LES SECTEURS

##### 1 - ZONES URBANISEES EXISTANTES

-  Noyau historique
-  Développement récent du Bourg de Bully
-  Développement des hameaux avec assainissement individuel

##### 2 - ZONES A URBANISER

-  Zone d'urbanisation future en continuité du Bourg
-  Réserve pour l'urbanisation future à ouvrir par modification du PLU suivant un plan d'aménagement d'ensemble pour les besoins d'activités artisanales

##### 3-ZONES PROTEGEES

-  Zone agricole
-  Zone naturelle
-  Zone naturelle. lit du fleuve Loire
-  Zone naturelle comportant des habitations
-  **Zone naturelle d'aménagements paysagers**
-  Zone naturelle prescriptions de démolitions
-  Port de Bully

#### AUTRES INDICATIONS

-  Zone de carrière au titre du R123-11.c (ancien)

##### PORTES D'AGGLOMERATION



##### LIMITES DES ACCES

GESTION DES ACCES SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

LA CREATION ET LA MODIFICATION D'ACCES SONT SOUMISES A UNE AUTORISATION DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL AU DELA DES PORTES D'AGGLOMERATION LES NOUVEAUX ACCES SERONT LIMITES ET DEVRONT ETRE REGROUPES

##### MARGES DE REcul

-  RD 8 : habitations 35 m à l'axe de la voie  
construction à 25 m de l'axe de la voie
-  RD 41 : marge de recul à 15 m à l'axe de la voie
-  RD 45 : marge de recul à 15 m à l'axe de la voie
-  RD 86 : marge de recul à 15 m à l'axe de la voie
-  RD 203 : marge de recul à 15 m à l'axe de la voie



Déclaration de projet "extension de carrière" avec mise en  
compatibilité du PLU

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**REGLEMENT AVANT/APRES DECLARATION DE  
PROJET**

**4**

**Commune de Bully**



**Dossier d'enquête publique**

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 :</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p3</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Champ d'application territorial du PLU</li><li>- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols</li><li>- Division des territoires en zones</li><li>- Adaptation mineure</li><li>- Reconstruction en cas de sinistre</li></ul>	
<b>TITRE 2 :</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES</b>	<b>p9</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rappel concernant l'ensemble des zones</li><li>- Dispositions générales<ul style="list-style-type: none"><li>o Accès et voiries</li><li>o Desserte par les réseaux</li><li>o Aspect extérieur</li><li>o Stationnement des véhicules</li><li>o <b>Trame carrière au titre du R.123-11.c CU</b></li></ul></li></ul>	
<b>TITRE 3 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>1- <b>Zone UB (noyau historique du bourg de Bully)</b></li><li>2- <b>Zone UC (développement récent du bourg de Bully à dominante résidentielle).</b></li><li>3- <b>Zone UD</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>p 19</b></li><li><b>p 23</b></li><li><b>p 27</b></li></ul>
<b>TITRE 4 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>4- <b>Zone AUa</b></li><li>5- <b>Zone AU (zone à dominante d'activités économiques, pour les besoins futurs. Elle pourra être ouverte à la construction après réalisation des équipements nécessaires par la commune par procédure de modification du PLU).</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>p33</b></li><li><b>P37</b></li></ul>
<b>TITRE 5 :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES &amp; NATURELLES</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>6- <b>Zones A</b></li><li>7- <b>Zone N</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Nh : habitations existantes enclavées en zone A</li><li>- <del>Na : carrière existante.</del></li><li>- Nd : prescriptions pour démolitions</li><li>- <b>Np : aménagements paysagers</b></li></ul></li><li>8- <b>NL (le port de Bully)</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>p41</b></li><li><b>p45</b></li><li><b>p49</b></li></ul>
<b>TITRE 6 :</b>	<b>ANNEXES</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Définitions de base des dispositions techniques</li></ul>	<b>p55</b>

**TITRE 1 :**

**DISPOSITIONS  
GENERALES**

---

## **DG1 Champ d'application territoriale du PLU**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bully. Il a pour objectif de fixer les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement. *Cf article 123 du code de l'urbanisme.*

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

## **DG2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Dans le cadre du code de l'urbanisme, sont et demeurent applicables au territoire communal :

- le sursis à statuer
- le droit de préemption urbain
- les règles d'urbanisme des lotissements
- la sécurité et la salubrité publique
- les nuisances sonores
- le patrimoine archéologique
- la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- la contribution du constructeur aux équipements.
- la protection des paysages
- le respect de l'environnement
- la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- le champ d'application des autorisations d'urbanisme – Permis de construire – Travaux sur les constructions existantes et changement de destination des locaux.
- les espaces boisés classés.

Demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la Santé publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la voirie Routière
- Le Code des Communes
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire et départemental...

Par ailleurs, toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Enfin, prévalent au PLU, notamment :

- les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les législations relatives au développement et à la protection de la montagne (« dite Loi Montagne).
- Les législations relatives à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

Ainsi que toutes les législations concernant la protection, l'aménagement et le développement du territoire.

### **Compatibilité des règles de lotissement et de celles du PLU :**

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celle d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant cinq ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

### **Précision concernant les sites et paysages**

Conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le rapport de présentation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette mesure s'applique aux carrières, mouvements de sol, plantations arbustives et forestières et, d'une manière générale, tous travaux ayant un impact visuel.

## **DG3 Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones construites dites « urbaines » (U) et en zones naturelles équipées ou non (AU, A, N) :

### **ZONES URBANISEES EXISTANTES**

Les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- **La zone UB correspond au bourg historique de Bully.**
- **La zone UC correspond aux bassins d'habitats plus récents et équipés en périphérie.**
- **La zone UD correspond aux bassins d'habitats plus récents et équipés en zone d'assainissement individuel.**

### **ZONES D'URBANISATION FUTURE**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **La zone AUa est à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble en continuité de la zone UC.**

Elle peut être ouverte dès l'approbation du PLU.

- **La zone AU est à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.**

Elle pourra être ouverte partiellement ou en totalité par modification du PLU.

- Cette zone AU correspond à un territoire dont l'ouverture à la construction sera dédiée aux activités économiques.

---

## **ZONES AGRICOLES et ZONES NATURELLES A PROTEGER**

- **La zone A correspond à un territoire agricole protégé.**

Zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour favoriser le développement de l'agriculture sans contrainte et pour permettre l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

- **La zone N correspond à un territoire naturel strictement protégé**

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'extension et la rénovation sont possibles.

- Elle comprend des secteurs Nh qui déterminent les constructions existantes en zone A pouvant être développées dans les conditions de la zone N.

Elle comprend également :

- Un sous secteur Nd dans lequel les démolitions sont soumises à autorisation.

- ~~Un sous secteur Na qui correspond à la carrière existante et son extension~~

Un sous-secteur Np destiné à la réalisation d'aménagements paysagés en lien avec la carrière

**La zone NL correspond au port de Bully**

**Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan (Cf plan dans les pièces n°3.1 et n°3.2 du présent PLU) et repérés par leurs indices respectifs.**

Le PLU définit également :

- **Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général (code de l'urbanisme).

L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un n°. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés (Cf pièce n°5 du présent PLU).

#### **DG4 Adaptations mineures**

« Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne font l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.»

Article L123.1 du code de l'urbanisme

Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Il est à noter que la hauteur et l'aspect des constructions ne constitue pas une adaptation mineure.

On peut cependant préciser que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **DG5 Reconstruction en cas de sinistre.**

##### **Zones urbanisées**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

##### **Zones naturelles**

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé). Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

#### **DG6 Procédures d'occupations et utilisations du sol applicables sur l'ensemble des zones.**

La déclaration préalable (suivant Code de l'Urbanisme)

Le permis d'aménager (suivant Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire (suivant Code de l'Urbanisme)

Le permis de démolir (suivant Code de l'Urbanisme)

La permission de voirie

Elle est nécessaire pour :

- Les modifications ainsi que les créations d'accès privés sur les routes départementales n°8, 41, 45, 203 et 86 (cf paragraphe suivant, accès et voirie).



**TITRE 2 :**

**DISPOSITIONS  
GENERALES  
TECHNIQUES**

---

## **1. RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

Le règlement définit le droit d'occuper et d'utiliser le sol en répondant à 3 questions relatives :

- La nature de l'occupation du sol (articles 1 & 2)
- Les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)
- Les possibilités maximales du sol (article 14)

Il convient d'observer que **seuls les articles 6 & 7**, représentant les conditions d'implantation des constructions, **sont obligatoires**.

<b>Nature de l'occupation du sol</b>		
	Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
	Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
<b>Conditions de l'occupation du sol</b>		
	Article 3	Accès et voirie
	Article 4	Desserte par les réseaux
	Article 5	Caractéristiques des terrains
	Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
	Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
	Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
	Article 9	Emprise au sol
	Article 10	Hauteur
	Article 11	Aspect extérieur
	Article 12	Stationnements des véhicules
	Article 13	Espaces publics, espaces libres et plantations
<b>Les possibilités maximales du sol</b>		
	Article 14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

## **2. DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE DG7 : ACCES ET VOIRIES:**

#### **3.1. Accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des biens et des personnes. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ; En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Dans l'intérêt général, le Département note qu'il est nécessaire d'assurer une certaine qualité aux itinéraires départementaux pour leur permettre de jouer pleinement leur rôle de transit dans les meilleures conditions possibles de sécurité notamment en :

- Limitant l'allongement des traversées d'agglomérations où il n'est pas possible de crédibiliser la limitation de vitesse à 50km.h
- Interdisant les accès directs et privés en rase campagne.

#### **La limitation des accès**

*Le long des routes départementales n°8, 41, 45, 203 et 86, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.*

Au delà des portes d'agglomération, les accès privés doivent être regroupés en un point respectant les distances de visibilité et le recul des nouveaux obstacles latéraux.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

#### **Regroupement des accès sur les routes départementales hors agglomération : tous les 400 à 600 mètres**

**Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser sa manoeuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne**

#### **3.2. Voiries :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics.

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Les marges de recul**

Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier au regard de la réalité physique, (au sens du code de la route, le terme « agglomération » désigne un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés), et non en fonction du zonage opéré par un plan d'urbanisme.

En conséquence, indépendamment de la position actuelle des panneaux d'agglomération, les prescriptions suivantes concernant la limitation des accès et les marges de recul s'appliqueront, au delà des portes

d'agglomération, à tous les espaces physiquement urbanisés même si les espaces considérés sont dans une zone urbaine ou à urbaniser.

<b>MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE</b>		
<b>(hors agglomération)</b>		
	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
	Hors agglomération	Hors agglomération
<b>RD 203, 4<sup>o</sup>catégorie (RIL)</b>	15 m	15 m
<b>RD 86, 4<sup>o</sup>catégorie (RIL)</b>	15 m	15 m
<b>RD 45, 4<sup>o</sup>catégorie (RIL)</b>	15 m	15 m
<b>RD 41, 4<sup>o</sup>catégorie (RIL)</b>	15 m	15 m
<b>RD 8, 1<sup>ère</sup> catégorie</b>	35m	25m

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée
- une fois et demie la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 mètres au-delà de la limite d'emprise future du domaine public

Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 mètres du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1.30 mètres au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 mètres par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 mètres du bord de chaussée, 4 mètres minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

La sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Direction de la Voirie Départementale).

L'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

### Le stationnement

Une largeur de chaussée de 6.10 mètres pour les chaussées à deux voies et de 3.05 mètres pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération.

La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6.10 mètres pour les doubles sens et à 3.05 mètres pour les sens uniques.

### Les dérogations aux règles concernant la voirie départementale

Pour les autorisations individuelles d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclaration de travaux, etc...) délivrées en application du PLU, des dérogations aux prescriptions précédemment édictées dépassant le cadre des adaptations mineures pourront être accordées localement, sur décision de la commission permanente. Elles devront être motivées par le pétitionnaire et faire l'objet d'un engagement de la commune à appliquer la procédure réglementaire correspondante pour mettre en conformité son document d'urbanisme.

### La consultation du Département sur les autorisations d'utilisations du sol

En outre, le Département doit être consulté sur les demandes de permis de construire, permis d'aménager, d'autorisations pour les installations et travaux divers, de déclarations de travaux et de déclarations de clôtures situés en bordure d'une route départementale en application des articles R.421-15, R.315-18, R.422-8, R.441-3 du Code de l'Urbanisme.

## **Article DG8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **4.2 Desserte par les réseaux d'assainissement**

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

#### **Eaux pluviales :**

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, 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 conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

#### **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.
- L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

#### Assainissement autonome :

- En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

#### **4.3 Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, téléphone, réseau câblé et éclairage public.**

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux de distribution et branchements devra être réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

### **Article DG 9 – ASPECT EXTERIEUR**

#### Inscription des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales ».

**En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.**

**Par ailleurs, à titre exceptionnel tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâti et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.**

#### Adaptation au terrain :

Les buttes de terre ne devront pas excéder 1m00 de hauteur depuis les niveaux du terrain naturel, ni disposer d'une pente supérieure à 20% en plus de la pente naturelle.

Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis à cette règle. **Ne sont pas non plus soumises à cette règle les occupations et utilisations du sol admises en sous-secteurs Np et dans le cadre de la trame carrière (R.123-11.c).**

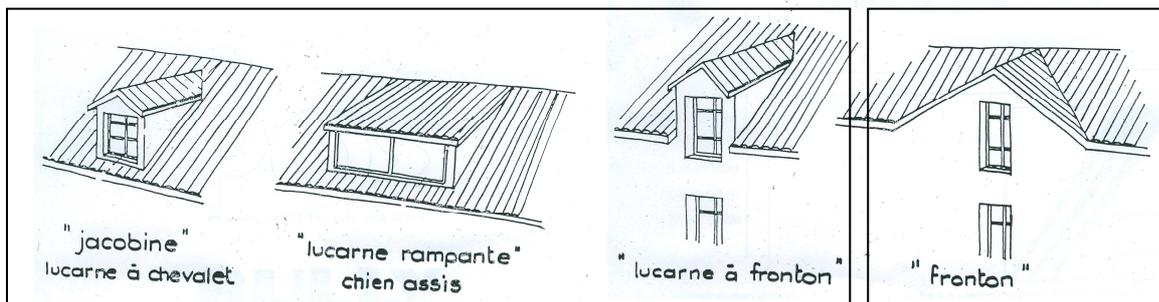
#### Volumes, toitures :

Les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum avec un pourcentage de pente compris entre 20 et 60%.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont adossés à une construction de taille importante, ou à un mur de clôture haut.

Les obstacles de toiture (jacobines, chiens assis) ayant un caractère étranger à la région sont exclus ; par contre, les lucarnes à fronton sont autorisées (cf croquis).



Seules les toitures terrasses végétalisées sont acceptées.

#### Couleurs :

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux seront obligatoirement en tuile de couleur rouge.

Les bâtiments agricoles ou artisanaux isolés doivent être couverts en matériaux de couleur rouge terre cuite.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être réalisés conformément au nuancier de façade disponible en mairie.

#### Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur voies seront constituées par un muret enduit de 60 à 80 cm maximum, éventuellement surmonté d'un garde corps et - ou, doublées d'une haie végétale.

#### Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont acceptés mais doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public. Si ils sont invisibles depuis l'espace public, ils pourront être posés au sol.
- Les climatiseurs, les antennes paraboliques et les pompes à chaleur ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

#### Tenue des parcelles

Les constructions quelles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou extension de stockage, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

#### Note :

L'ensemble de ces prescriptions s'applique également à la construction d'annexes et d'abris pour animaux.

### **Article DG 10 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque nouvelle construction doit permettre le stationnement en dehors des voies publiques induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour les bâtiments autres que le logement, la capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

### **Article DG 11 - TRAME CARRIERE**

Dans le périmètre concerné par la trame carrière définie au plan de zonage sont autorisés les activités de carrière, les installations et constructions nécessaires, ainsi que tous les classements environnementaux prévus pour ces activités. En effet, les terrains concernés par cette trame bénéficient des droits d'occupation et d'utilisation du sol prévus par l'article R.123-11.c (ancien) du code de l'urbanisme.

L'article R.123-11.c identifie "les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées".

Dans le périmètre formé par cette trame sont autorisées les constructions et installations, ainsi que tous les classements environnementaux (ICPE, ISDI...), nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.



# TITRE 3 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES

---

### Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumises à l'autorisation et prévue aux dits articles.

Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.

Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration.



**CHAPITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone :

**Elle correspond au noyau historique du bourg de Bully.**  
**C'est une zone de grande qualité architecturale et constructive où les bâtiments sont**  
**généralement construits en ordre continu.**  
**La densité est forte.**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping caravaning, les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

**Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les piscines, constituant une annexe à un bâtiment d'habitation, sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Cf. Dispositions Générales (DG 7)

#### Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions Générales (DG 8)

#### Article UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

#### Article UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

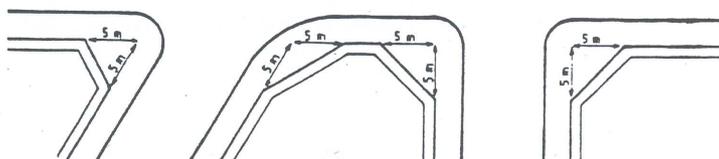
A défaut de marge de recul supérieur fixé au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- . Soit à l'alignement des voies.
- . Soit en léger recul (maximum de 3 mètres) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines et traiter l'espace résiduel en espace vert.
- . Soit en recul plus important à condition de créer à l'alignement une clôture (constituée d'une base minérale comprise entre 60cm et 80cm) conservant le caractère continu du bâti le long des voiries.

Toutefois, le long des chemins départementaux, le recul minimum obligatoire sera de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé à l'angle de deux alignements un retrait ou un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ce qui permettrait leur aménagement ultérieur.

La hauteur de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise. Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone. L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (s'il y a lieu) est autorisée.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- . Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la  $\frac{1}{2}$  hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres,
- . Soit sur la limite séparative :
  - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite,
  - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise. Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus

doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.  
Pour des questions de sécurité, tout autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude de « cour commune ».

Sur une profondeur correspondant au bâti continu existant, les constructions pourront s'implanter sur limites pour tenir compte de l'orientation des constructions voisines et s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

#### **Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE** Non réglementé

#### **Article UB 9 – EMPRISE AU SOL** Non réglementé

#### **Article UB 10 – HAUTEUR**

##### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

##### Hauteur maximum :

La hauteur maximum des constructions, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à :  
- 12 mètres.

Pour des impératifs techniques, des hauteurs supérieures pourront être admises.

#### **Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

#### **Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 11.

#### **Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** Non réglementé.

---

### **Section 3** **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**  
Non réglementé

**CHAPITRE 2 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone :  
**Territoires équipés correspondants aux extensions récentes du bourg de Bully et constitués de zones d'habitats individuels résidentiels.**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Les installations classées soumises à autorisation.

**Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mise en œuvre toute disposition permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'activité artisanal à condition que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 500m<sup>2</sup> et que l'activité n'apporte pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage de tourisme, hôtelier, ou de commerce, à condition qu'elles s'intègrent aux opérations de construction à usage d'habitation admises ci-dessus.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article UC 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Dispositions Générales (DG 7)

**Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions Générales (DG 8)

## Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## Article UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

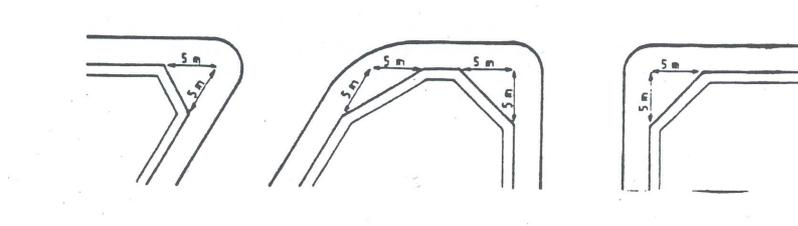
A défaut de marge de recul supérieure fixée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- . Soit à l'alignement des voies.
- . Soit en léger recul (maximum de 3 mètres) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines et traiter l'espace résiduel en espace vert.
- . Soit en recul plus important à condition de créer à l'alignement une clôture (constituée d'une base minérale comprise entre 60cm et 80cm) conservant le caractère continu du bâti le long des voiries.

Toutefois, le long des chemins départementaux, le recul minimum obligatoire sera de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé à l'angle de deux alignements un retrait ou un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ce qui permettrait leur aménagement ultérieur.

La hauteur de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (s'il y a lieu) est autorisée.

## Article UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- . Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la  $\frac{1}{2}$  hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres,
- . Soit sur la limite séparative :
  - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite,
  - o s'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

Pour des questions de sécurité, toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude de « cour commune ».

**Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**  
Non réglementé

**Article UC 9 – EMPRISE AU SOL**  
Non réglementé

**Article UC 10 – HAUTEUR**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur maximum :

La hauteur maximum des constructions, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à :

- 9 mètres.

Pour des impératifs techniques, des hauteurs supérieures pourront être admises.

**Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

**Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 11.

**Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

---

**Section 3**  
**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UC 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**  
Non réglementé



**CHAPITRE 3 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

Caractère de la zone :

**La zone UD est constituée d'un territoire déjà partiellement urbanisé à la Mure,  
ouvert avec un assainissement individuel**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Les installations classées soumises à autorisation.

**Article UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de service ou de commerces, et que soit mise en œuvre toute disposition permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'activité artisanale à condition que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 500m<sup>2</sup> et que l'activité n'apporte pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage de tourisme, hôtelier, ou de commerce, à condition qu'elles s'intègrent aux opérations de construction à usage d'habitation admises ci-dessus.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article UD 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Dispositions Générales (DG 7)

**Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions Générales (DG 8)

## Article UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur et au schéma d'assainissement.

## Article UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

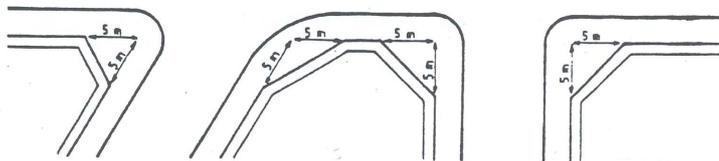
A défaut de marge de recul supérieure fixée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- . Soit à l'alignement des voies.
- . Soit en léger recul (maximum de 3 mètres) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines et traiter l'espace résiduel en espace vert.
- . Soit en recul plus important à condition de créer à l'alignement une clôture (constituée d'une base minérale comprise entre 60cm et 80cm) conservant le caractère continu du bâti le long des voiries.

Toutefois, le long des chemins départementaux, le recul minimum obligatoire sera de 5mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé à l'angle de deux alignements un retrait ou un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ce qui permettrait leur aménagement ultérieur.

La hauteur de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (s'il y a lieu) est autorisée.

## Article UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- . Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la  $\frac{1}{2}$  hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres,
- . Soit sur la limite séparative :
  - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite,
  - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

Pour des questions de sécurité, toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude de « cour commune ».

**Article UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**  
Non réglementé

**Article UD 9 – EMPRISE AU SOL**  
Non réglementé

**Article UD 10 – HAUTEUR**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur maximum :

La hauteur maximum des constructions, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à :

- 9 mètres.

Pour des impératifs techniques, des hauteurs supérieures pourront être admises.

**Article UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

**Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 11.

**Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

---

**Section 3**  
**POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**  
Non réglementé



## **TITRE 4 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

### Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation et prévus aux dits articles.

Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.

Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration



**CHAPITRE 4 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**AUa**

Caractère de la zone :

**Zone naturelle contiguë au bourg de Bully elle est équipée. De vocation résidentielle elle sera urbanisable sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute construction à usage agricole
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping caravanning
- Les installations classées

**Article AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone dont les principes sont inscrits aux orientations d'aménagement du présent PLU (2.2).

Le parti d'aménagement proposé ne doit pas créer d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article AUa 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Dispositions Générales (DG 7)

**Article AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions Générales (DG 8)

## Article AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## Article AUa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

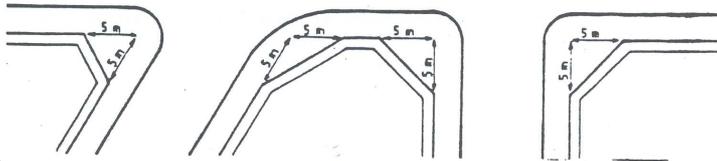
A défaut de marge de recul supérieure fixée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- . Soit à l'alignement des voies.
- . Soit en léger recul (maximum de 3 mètres) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines et traiter l'espace résiduel en espace vert.
- . Soit en recul plus important à condition de créer à l'alignement une clôture (constituée d'une base minérale comprise entre 60cm et 80cm) conservant le caractère continu du bâti le long des voiries.

Toutefois, le long des chemins départementaux, le recul minimum obligatoire sera de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé à l'angle de deux alignements un retrait ou un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ce qui permettrait leur aménagement ultérieur.

La hauteur de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (s'il y a lieu) est autorisée.

## Article AUa 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- . Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la ½ hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres,
- . Soit sur la limite séparative :
  - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite,
  - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

Pour des questions de sécurité, toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude de « cour commune ».

**Article AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**  
Non réglementé

**Article AUa 9 – EMPRISE AU SOL**  
Non réglementé

**Article AUa 10 – HAUTEUR**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur maximum :

La hauteur maximum des constructions, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à :

- 9 mètres.

Pour des impératifs techniques, des hauteurs supérieures pourront être admises.

**Article AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

**Article AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 11.

**Article AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

---

**Section 3**

**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AUa 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**  
Non réglementé



**CHAPITRE 5 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone :

**Zone naturelle, réservée à l'urbanisation future pour l'implantation d'activités économiques. Le secteur de l'arrêt de Clavellière n'est pas ouvert à la construction.**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles listées à l'article AU 2
- Toute nouvelle construction à usage agricole

**Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les ouvrages techniques à la condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article AU 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Dispositions Générales (DG 7)

**Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions Générales (DG 8)

**Article AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**Article AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut de marge de recul supérieure fixée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5mètres minimum des voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

## **Article AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s’implanter :

- . Soit en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres,
- . Soit sur la limite séparative s’il s’agit d’une construction n’excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite,

## **Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE** Non réglementé

## **Article AU 9 – EMPRISE AU SOL** Non réglementé

## **Article AU 10 – HAUTEUR**

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### Hauteur maximum :

La hauteur maximum des constructions, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à :

- 9 mètres.

Pour des impératifs techniques, des hauteurs supérieures pourront être admises.

## **Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

## **Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l’article DG 11.

## **Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

---

### Section 3 POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

---

## **Article AU 14– COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE 5 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES**

---



**CHAPITRE 6 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :  
**Zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger notamment en raison de la valeur agricole des sols.**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts
- Les carrières.

**Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des exploitations existantes.

Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme à condition qu'elles soient, complémentaires à une exploitation agricole existante et réalisées dans les bâtiments existants.

Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation agricole.

Les constructions annexes à condition qu'elles soient complémentaires aux habitations autorisées.

Les ouvrages techniques divers à la condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans les conditions prévues aux dispositions administratives et réglementaires.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article A 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Dispositions Générales (DG 7)

### **Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions Générales (DG 8)

### **Article A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

A défaut de marge de recul supérieure fixée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5mètres minimum des voies et emprises publiques.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise. Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone. L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (s'il y a lieu) est autorisée.

### **Article A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- . Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la ½ hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres,
- . Soit sur la limite séparative :
  - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite,
  - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise. Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone. Pour des questions de sécurité, toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude de « cour commune ».

### **Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

### **Article A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **Article A 10 – HAUTEUR**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment,

ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

**Hauteur maximum :**

La hauteur maximum des constructions, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à :

- 14 mètres.

Pour des impératifs techniques, des hauteurs supérieures pourront être admises.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

**Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

**Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 11.

**Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

---

**Section 3**  
**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé



## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

**Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages.**

Elle comprend

. Un pastillage Nh qui détermine les constructions déjà existantes pouvant être développées à l'intérieur de la zone.

~~. Un secteur Na qui permet l'exploitation d'une carrière~~

. Un secteur Nd où les démolitions sont soumises à autorisation.

. **Un secteur Np destiné à la réalisation d'aménagements paysagés en lien avec la carrière**

---

### Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

#### **Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Sur l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Nh et Nd, sont admis :**

- Les ouvrages techniques à la condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.
- Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- La reconstruction après sinistre dans les conditions de l'article DG5.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et des nuisances naturels.
- Sont admis la restauration, l'amélioration, le changement de destination et l'aménagement des volumes existants.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à la condition que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50m<sup>2</sup> et qu'au final la SHON n'excède pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes, la création d'une ou plusieurs annexes accolées ou non au bâtiment principal à la condition qu'elles n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> au total sur l'unité foncière.
- La surface maximum de 40m<sup>2</sup> ne s'applique pas aux piscines dont la superficie n'est pas limitée.
- En application de l'article L11-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

##### ~~**Dans le secteur Na sont seuls admis :**~~

- ~~- Les Carrières destinées à l'extraction et à la transformation des matériaux sur place~~
- ~~- Les ouvrages techniques à la condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics~~

**Dans le secteur Np sont seuls admis : Les exhaussements nécessaires à la réalisation d'aménagements paysagers.**

##### **Dans le secteur Nd :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation.

**Dans le périmètre de la trame carrière sont autorisées les occupations et utilisations prévues par l'article R.123-11.c (ancien) du code de l'urbanisme. Voir article DG 14 des dispositions générales du règlement.**

---

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article N 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Dispositions Générales (DG 7)

**Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions Générales (DG 8)

**Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**Article N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut de marge de recul supérieure fixée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5mètres minimum des voies et emprises publiques.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise. Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone. L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (s'il y a lieu) est autorisée.

**Article N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- . Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la ½ hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres,
- . Soit sur la limite séparative :
  - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite,
  - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise. Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone. Pour des questions de sécurité, tout autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude de « cour commune ».

**Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article N 10 – HAUTEUR**

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### Hauteur maximum :

La hauteur maximum des constructions, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à :

- 9 mètres.

Pour des impératifs techniques, des hauteurs supérieures pourront être admises.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les prescriptions ci-dessus est admise.

**Les dispositions de l'article N10 ne s'appliquent pas dans le secteurs Np et dans le périmètre de la trame carrière.**

## **Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

**Les dispositions de l'article N11 ne s'appliquent pas dans le secteurs Np et dans le périmètre de la trame carrière.**

## **Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 11.

## **Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

**Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteurs Np et dans le périmètre de la trame carrière.**

---

### **Section 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

## **Article N 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé



**CHAPITRE 8 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**

Caractère de la zone :

**Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée où est partiellement réalisée un aménagement touristique de type portuaire.**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article NL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole

**Article NL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions que soit prise en considération le niveau des plus hautes eaux connues de la Loire et sous réserve de tenir compte des prescriptions spéciales du ou des services en vigueur :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
- Les constructions à usage hôtelier, sportif ou de loisirs
- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerce dans la mesure où elles sont liées au tourisme et à condition de s'intégrer aux opérations d'aménagement touristique.
- Les équipements publics
- Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sports.
- Les bâtiments annexes liées aux constructions existantes.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone. Ces habitations doivent être réalisées simultanément ou postérieurement aux activités correspondantes.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article NL 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Dispositions Générales (DG 7)

**Article NL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions Générales (DG 8)

## **Article NL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **Article NL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut de marge de recul supérieure fixée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5mètres minimum des voies et emprises publiques.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise. Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone. L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (s'il y a lieu) est autorisée.

## **Article NL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- . Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la ½ hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres,
- . Soit sur la limite séparative :
  - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite,
  - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise. Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone. Pour des questions de sécurité, tout autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude de « cour commune ».

## **Article NL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

## **Article NL 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article NL 10 – HAUTEUR**

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### Hauteur maximum :

La hauteur maximum des constructions, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à :  
- 9 mètres.

Pour des impératifs techniques, des hauteurs supérieures pourront être admises.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les prescriptions ci-dessus est admise.

### **Article NL 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

### **Article NL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 11.

### **Article NL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

---

### **Section 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article NL 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé



# TITRE 6

## ANNEXES :

---



## 1- Définitions de base des dispositions techniques :

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111.1 et L112.2 du Code de la Voirie Routière).

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)** : le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

**Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)** : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors d'œuvre net susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

**Surface hors œuvre brut (S.H.O.B)** : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

**Surface hors œuvre nette (S.H.O.N)** : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de planchers hors œuvre des combles et de sous sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m<sup>2</sup> par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.
- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique) une superficie égale à 5% de la S.H.O.B après application des déductions a, b et c susvisés.

### **Hauteur** :

**Hauteur absolue** : La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

ZONES		OBJET	PARTICULARITE	
ZONES CONSTRUITES EXISTANTES	UB	Elle correspond au bourg historique.	Zone de grande qualité architecturale puisqu'elle comporte des témoignages bâtis de la culture constructive locale : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'alignement est réglementé</li> <li>- La densité n'est pas limitée (pas de COS).</li> <li>- La hauteur est moins limitée que dans les autres zones.</li> </ul>	
	UC	Elle correspond aux bassins d'habitats plus récents et équipés en périphérie. Le tissu bâti est plus dispersé et surtout moins marqué par une identité locale.	La zone UC, partiellement bâtie est une continuité de la zone UB.	
	UD	Elle correspond aux hameaux qui ont connus un développement récent.	L'assainissement est de type autonome.	
ZONES A CONSTRUIRE	AU a	Elle détermine une réserve pour le développement du bourg	Suivant les orientations d'aménagement du projet de développement durable, ce territoire pourra être ouvert à l'urbanisation.	
	AU	Réserve pour la création d'une future zone d'activité.	C'est une zone d'attente.	
ZONES AGRICOLES & NATURELLES A PROTEGER	A	Elle correspond à un territoire agricole protégé.	Un pastillage Nh détermine les constructions existantes enclavées en zone A et pouvant être développées dans la limite de la réglementation en zone N.	
	N	Nh	Elle correspond à un territoire naturel strictement protégé	L'extension et la rénovation sont possibles dans les conditions fixées au présent règlement.
		<del>Na</del>	<del>Ce secteur est réservé pour l'exploitation des carrières</del>	<del>Seules les constructions liées à l'activité des carrières sont autorisées.</del>
		Nd	Ce secteur précise l'implantation de constructions remarquables	Les démolitions sont soumises à autorisation
	NL	Elle correspond à une zone d'aménagement portuaire	Seules les constructions liées à l'activité du port sont autorisées.	

Le sous-secteur Np a pour objet la réalisation d'aménagements paysagers par le biais d'exhaussement. Cet exhaussement, composé de terres de découverte, de matériaux inertes issus de la carrière de Bully et de terre naturelle a pour fonction de former un écran paysager sur les zones d'extraction de carrière depuis les secteurs habités à l'ouest du site notamment Lamure, Paimpillot, Vitré...

## **ANNEXE 5 PADD de la commune de Bully**

**PADD après Déclaration de projet "Extension de carrière" avec  
mise en compatibilité du PLU**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**



## **PADD PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**2.1**

**Commune de Bully**



**Dossier d'enquête publique**

Dans la composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme figure le projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Bully notamment en vue de :

- Favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- Prévoir les actions d'aménagement à mettre en œuvre, particulièrement celles qui concernent le traitement des espaces et voies publics, les entrées d'agglomération, les paysages et l'environnement.

Cette démarche répond aux dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000, article L123-1, au décret d'application du 27 mars 2001, article R.123-3 et à la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.

Elle doit être assortie d'une grande vigilance dans la définition du projet et des priorités car les orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable restent opposables aux tiers (article L123-5 de la loi SRU), d'où, la nécessité d'une bonne adéquation entre les propositions et les capacités techniques et financières de la collectivité.

Les orientations d'aménagement générales ne sont, toutefois, plus opposables aux tiers.

---

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Bully a pour objectif de garantir une croissance raisonnée :

1. qui respecte l'identité et de la diversité des paysages qui la composent.
  2. qui limite la consommation d'espaces pour éviter le mitage et préserver l'agriculture.
  3. qui favorise la mixité des lieux et des populations.
  4. qui mette en valeur les ressources et les potentiels de chaque quartier.
-

# SOMMAIRE

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

### **PARTIE 1 : PIECES ECRITES**

---

#### **Concevoir un projet d'aménagement qui concentre l'habitat autour des équipements et des groupements d'habitations existantes**

- Limiter le mitage du territoire et valoriser la diversité des modes d'habiter
- Développer l'offre de logements en maîtrisant l'aménagement des zones de développement
- Sécuriser les déplacements, valoriser les équipements et encourager la mixité locale

#### **Préserver et mettre en valeur les atouts du cadre de vie pour pérenniser une ressource économique naturelle à Bully : le tourisme**

Agence 2BR (architectes, urbanistes, paysagistes) - 582 allée de la Sauvegarde - 69009 Lyon      iration pour les

- Favoriser l'identité rurale de la commune pour préserver un paysage vivant
- Conforter l'articulation avec l'eau
- Conforter l'articulation avec les bois et les forêts

#### **Accompagner le développement de la commune en maîtrisant les besoins de déplacements et d'équipements de chacun et en assurant un renouvellement constant.**

- Organiser la progression résidentielle du bourg en assurant la sécurité et le confort des déplacements
- Pérenniser le développement foncier en créant les conditions d'un développement économique maîtrisé
- Valoriser les échanges liés à la présence de la RD8
- Recentrer le développement des équipements du bourg.

#### **Adaptations contemporaines.**

- Promouvoir une politique de l'habitat de qualité en continuité des sites et des paysages
- Permettre le développement de nouveaux équipements annexes à l'habitat

### **PARTIE 2 : LES SCHEMAS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

1. PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES Echelle 1.20 000°

2. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DU BOURG Echelle 1. 4000 °



## Concevoir un projet d'aménagement qui concentre l'habitat autour des équipements et des groupements d'habitations existantes

### Les objectifs de développement :

Actuellement, les bassins d'habitat de la commune de Bully sont assez nombreux et dispersés dans le territoire. Bully, malgré une situation géographique centrale ne parvient pas toujours à faire valoir son attractivité. De sa capacité à rester un centre spirituel et administratif dépend le développement de ses infrastructures et donc de sa survie.

Le présent PLU a pour objectif de limiter à des secteurs spécifiques son développement afin d'assurer leur renouvellement et préserver les paysages naturels.

### Limiter le mitage du territoire et valoriser la diversité des modes d'habiter

L'objectif est de limiter le développement de l'habitat à des secteurs présentant déjà un développement récent de ses constructions (reconduction des zones constructibles POS) et qui permettent d'offrir autant de types d'habitat que de types de paysages présents sur la commune; montagnes, bords de Loire, proximité de Bully, accessibilité à la RD 8...

### Développer l'offre de logements en maîtrisant l'aménagement des zones de développement

La qualité du centre bourg, dense et homogène participe à l'image du territoire. Son développement doit garantir une progression mesurée des constructions et assurer une consommation minimum des espaces.

### Sécuriser les déplacements, valoriser les équipements et encourager la mixité sociale.

L'éclatement de l'habitat dans le territoire a conduit les habitants à s'éloigner des équipements (écoles, mairie, église...) et donc à considérer le bourg comme un lieu de passage.

Le PLU a pour objectif de sécuriser les déplacements afin de permettre une reconquête plus libre du village qui bénéficie à des personnes à mobilité réduite (célibataires, personnes âgées, jeunes couples...) et favorise la mixité sociale du bourg et donc le renouvellement du village.

Par ailleurs ces aménagements doivent permettre de valoriser le village.

Afin de limiter le mitage du territoire tout en garantissant son renouvellement, le projet prévoit de **reconduire à la construction et sous conditions trois hameaux** dans deux paysages remarquables de la commune :

#### Deux hameaux à l'ouest de la RD 8 :

- Paimpillod
- Lamure

Sur des paysages montagneux et résolument boisés, ils s'orientent plein sud-est et profitent d'une vue remarquable et largement dégagée.

#### Un hameau qui bénéficie de la proximité de Bully et est situé à l'Est de la RD 8 :

- Quincé

Le projet propose de **sécuriser les déplacements, notamment piétons, à l'intérieur du bourg**, afin de valoriser le cadre de vie et le rendre accessible à tous.

Afin de préserver sa densité et limiter son étalement tout en garantissant son renouvellement urbain, le projet prévoit de **développer le bourg** de façon concentrique en périphérie de ses limites actuelles.

## **Préserver et mettre en valeur les atouts du cadre de vie pour pérenniser une ressource économique naturelle à Bully : le tourisme**

### Les objectifs de développement :

La qualité des sites et des paysages de la commune, l'architecture, la présence des bois, de l'eau, valorisée par un relief fortement marqué et entretenu par une activité agricole encore bien présente sur le territoire sont autant d'atouts majeurs pour la commune qu'il s'agit de préserver.

### Favoriser la rénovation du patrimoine bâti existant source d'inspiration pour les générations futures

Ayant été développé au début du siècle du fait de l'activité minière, le patrimoine bâti de Bully est très important et de grande qualité architecturale. Il marque l'identité locale (densité, simplicité des volumes et qualité des éléments constructifs, génoises, pisé, pierre) et participe à la qualité du paysage de Bully.

Pour cette raison le présent PLU a pour objectif de protéger ce témoignage architectural en protégeant le centre bourg de Bully et les hameaux remarquables comme celui de Clavellière.

### Favoriser l'identité rurale de la commune pour préserver un paysage vivant

La commune souffre d'une géographie contraignante pour l'agriculture mais dont l'activité encore présente permet d'assurer une activité économique et d'entretenir le paysage. Relativement fragile, c'est un « art de vivre » qu'il est important de préserver pour conserver à Bully l'image d'un cadre de vie rural.

Le PLU a pour objectif de préserver cette ressource paysagère en limitant le développement des constructions à proximité des exploitations.

### Conforter l'articulation avec l'eau

Les bords de Loire sont un site très attractif dont le port a permis de doper l'affluence. Le PLU soutient ce projet local en reconduisant les limites existantes.

### Conforter l'articulation avec les bois et forêts

Une grande partie de la commune est occupée par des espaces boisés. Ils sont notamment très présents en bordure de la Loire avec lequel ils créent un écran qui remonte par les talwegs jusqu'au hameau de Quincé. On les remarque également à proximité de la plupart des hameaux sur lesquels ses derniers s'adosent.

Ces espaces remarquables seront préservés.

**Cinquain, Vitré, Clavellière, Foive, Pailleux, Fragny et Foive...** sont des territoires où l'activité agricole est encore présente. Ils sont à préserver.

Le centre bourg accueille une exploitation agricole. Implantées en continuité de l'école au centre du bourg, certaines parcelles ont permis de conserver une identité rurale au village. Au-delà de la contrainte, **ce « poumon vert » doit être un élément positif du développement du bourg et, à ce titre préservé.** Actuellement, cette réserve est agricole et entretenue par un agriculteur. Dans le futur, elle pourra être le lieu où convergent les équipements de loisirs de la commune (sports, loisirs, détente...).

**L'activité y est pour le moment à préserver pour laisser le temps nécessaire à l'exploitant et à la commune d'acquérir l'entretien de parcelles situées en périphérie du bourg.**

**Le bourg est cerné par de parcelles agricoles et boisées.** En concentrant la croissance urbaine du village, on limite la consommation d'espace et l'on préserve le cadre de vie.

Le futur tracé du fil rouge qui relira Villerest à Balbigny n'est pas encore connu. Cependant, **une bande de 300 mètres protège le rivage pour permettre, à terme,** la valorisation des berges.

## **Accompagner le développement de la commune en maîtrisant les besoins de déplacements et d'équipements de chacun et en assurant un renouvellement constant.**

### Les objectifs de développement :

Habitants, agriculteurs, touristes, simples usagers de la route se partagent le territoire de Bully croisant tout à tour des usages à différentes vitesses. La commune, bien desservie par la voirie automobile, souhaite désormais sécuriser son territoire pour le rendre accessible à tous.

Si la ressource touristique est un élément majeur de l'économie de Bully (gîtes, restaurants, chambres d'hôtes, tables d'hôtes) il n'existe que peu d'autres formes d'activités qui permettent aux habitants de se sédentariser. L'objectif est de créer les conditions d'un développement économique pour tous les habitants de la commune.

### Organiser la progression résidentielle du bourg en assurant la sécurité et le confort des déplacements.

La reconduction des zones constructibles existantes dans le bourg et l'élargissement de l'offre qui permettra de reconnecter les Aulmes et le bourg passera par la prise en compte de l'exploitation agricole du village et devra permettre de sécuriser les déplacements piétons et d'instaurer des déplacements agricoles.

### Pérenniser le développement foncier en créant les conditions d'un développement économique maîtrisé.

L'attractivité de l'espace foncier de Bully tient à son cadre de vie et à la qualité de sa desserte vis-à-vis du territoire (RD 8). Pour pérenniser le développement de la commune et assurer son renouvellement elle doit permettre l'implantation d'activités artisanales complémentaires aux espaces résidentiels.

### Valoriser les échanges liés à la présence de la RD8

La RD 8 a contribué à rendre plus accessible la commune.

Situé à l'écart du bourg, elle est une source de développement qui peut être valorisé en définissant l'implantation d'un espace spécifiquement dédié pour les artisans de la commune.

### Dynamiser les équipements du bourg.

Au vu de l'étendue de la commune et afin d'assurer une gestion raisonnable de ses financements, la commune doit limiter l'éparpillement de ses équipements.

De fait, pour garantir le renouvellement de l'école il est nécessaire de développer à la construction des territoires qui ne soient pas trop éloignés du bourg (et parfois plus près d'autres bourgs).

Par ailleurs, le développement d'un site nécessite l'entretien des réseaux qui restent à la charge de la commune (reprise de l'alimentation de l'eau potable si le nombre d'habitants augmente, déneigement et élargissement des la voirie...). Le développement des sites très éloignés devront donc être limités.

Le projet propose de développer 2 types de voies :

- **les « voiries territoriales »** où, en zone urbanisée, un espace piéton (et cycles) devra être observé.

- **les « voiries locales » où pourront cohabiter les habitants, les randonneurs (à pied, en vélo à cheval...), et agriculteurs.**

D'un gabarit large pour permettre le passage des tracteurs cette voie se dissocie de la « territoriale » par un revêtement plus emprunt de ruralité (c'est un chemin amélioré).

Sur le long terme, la commune envisage de créer un espace spécifiquement dédié aux activités économiques qui puisse être utilisé par les habitants de la commune et favoriser leur sédentarisation.

Situé sur le tracé de la RD 8 et donc porteur d'une image forte de la commune, **ce « micro parc d'activité » pré suppose une attention particulière dans son intégration paysagère.** Une étude d'impact devra définir les conditions de son aménagement.

**La carrière située sur le tracé de la RD 8 verra son activité poursuivie et pourra bénéficier de développements nouveaux.**

## **Adaptations contemporaines.**

---

### Les objectifs de développement :

Promouvoir une politique de l'habitat en continuité des sites et des paysages ne veut pas forcément dire copier l'existant ou les constructions passées mais préserver l'unité d'un paysage tout en y insérant des éléments constructifs nouveaux adaptés à notre mode de vie contemporaine.

---

### Promouvoir une politique de l'habitat de qualité en continuité des sites et des paysages.

Pour préciser l'on peut dire que l'acte de bâtir consiste à s'intégrer à un environnement donné à ce qui permet de lire le paysage comme un tout (le hameau de Clavellière par exemple démontre bien cette identité commune qui offre une image forte et très belle d'une architecture collective respectueuse de son voisin non pas parce qu'elle s'implante à bonne distance mais parce qu'elle adopte son identité culturelle).

L'image forte qui porte les hameaux est la densité qui présente une densité des constructions permettant de limiter le mitage du territoire.

### Le présent PLU devra permettre de préserver l'existant mais également de développer des espaces qui puissent être réinventés et s'inscrire dans une époque contemporaine.

### Permettre le développement de nouveaux équipements annexes à la maison :

- Piscines
- Panneaux solaires...

Dans la mesure où ils s'intègrent à la construction existante et ont un impact limité sur l'image du paysage où ils s'inscrivent, les piscines, panneaux solaires, climatiseurs, antennes paraboliques, stockages de gaz et autres coffrets extérieurs seront tolérés. Ils feront l'objet d'un descriptif à l'article 11 du règlement.

Les zones à développer à la construction font l'objet d'orientations d'aménagement qui permettent d'organiser les réseaux en fonction de l'existant et d'instaurer des alignements qui garantissent la densité visuelle du bâti et la cohérence avec le bourg.

En terme de réglementation, une attention particulière sera portée à la préservation et la mise en valeur des constructions en pierre et pisé existantes.

Pour les constructions neuves, l'architecture tolérera un aspect plus souple qui pourra être contemporain dans mesure où la construction respecte l'alignement.

# COMMUNE DE BULLY

PADD

PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES

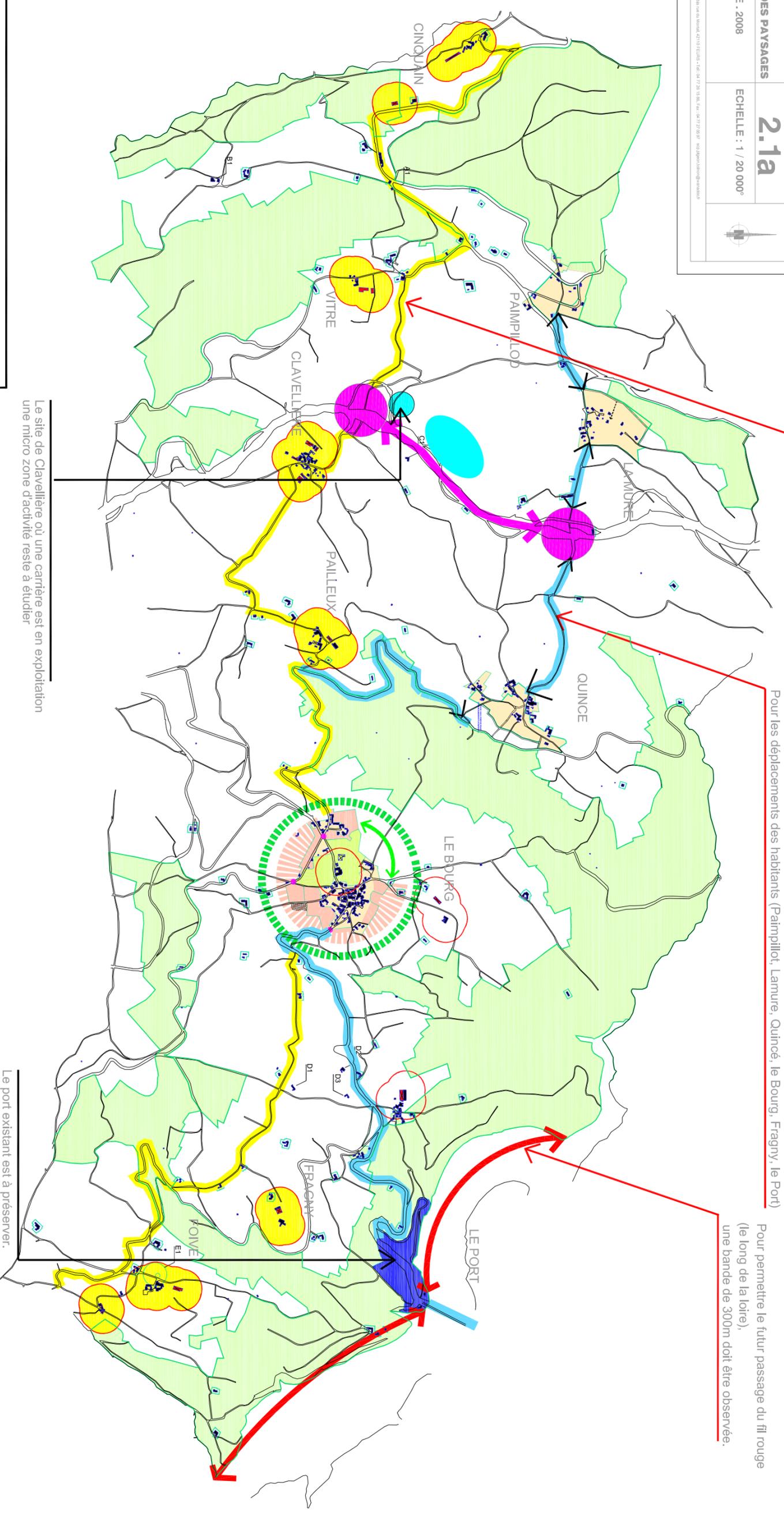
## 2.1a

PLAN LOCAL D'URBANISME . 2008

ECHELLE : 1 / 20 000°



SDP Communauté d'Agglomération - Chelles TERNON - Département Seine-et-Marne - Rue de la République 42110 FRESNAY - Tél. 04 77 28 18 84 - Fax 04 77 28 97 - scd@seine-et-marne.fr



Pour les randonneurs : piétons, vélos, chevaux...

Pour les déplacements des habitants (Paimpilot, Lamure, Quincé, le Bourg, Fagny, le Port)

Pour permettre le futur passage du fil rouge (le long de la Loire), une bande de 300m doit être observée.

Aucun hameaux ne sera développé afin de ne pas créer de charges supplémentaires à la commune (voirie, réseaux...).

Le site de Clavellière où une carrière est en exploitation une micro zone d'activité reste à étudier

Le port existant est à préserver.

### VOIRIES A CREER ET AMENAGER

-  La route des hameaux. Voirie à équiper et sécuriser.
-  Pour les déplacements des habitants (Paimpilot, Lamure, Quincé, le Bourg, Fagny, le Port).
-  La route des fermes. Chemins accessible piéton à sécuriser et signaler.
-  Le chemin du fleuve entre Balbigny et Villereest ( projet à venir du fil rouge)
-  Le chemin du fleuve entre Balbigny et Villereest ( projet à venir du fil rouge)
-  Carrefour à aménager en isolant les déplacements piétons et voitures

### ESPACES BATIS EXISTANTS OU EN DEVENIR

-  Emplacement des hameaux à préserver
-  Emplacement des exploitations agricoles existantes
-  Emplacement du bourg et des hameaux constructibles existants et reconduits
-  territoires à développer
-  Emplacement du port de Bully.
-  Carrières et micro parc d'activité

### PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

-  Espaces agricoles à protéger
-  BÂTIMENTS AGRICOLES A METTRE EN VALEUR
-  Réciprocté des exploitations agricoles : 100m
-  "zone verte", enclave agricole existante à l'intérieur du bourg
-  Espaces naturels à protéger