



# P.L.U. intercommunal du VAL DES USSES

## 3 - 1 – RÈGLEMENT ÉCRIT

Dossier pour notification et enquête publique,  
Le 6 octobre 2025

Le Président,  
M. Paul RANNARD



## SOMMAIRE

### **Préalable :**

- *Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLUi.*
- *Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.*

*Nota : pour connaitre l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.*

<b>TITRE 1 Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 Zones urbaines</b>	<b>16</b>
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UH .....	17
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UX .....	32
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UE .....	41
<b>TITRE 3 Zones à urbaniser</b>	<b>48</b>
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES 1AU À URBANISER .....	49
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES 2AU À URBANISER À LONG TERME .....	56
<b>TITRE 4 Zones Agricoles</b>	<b>60</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A .....	61
<b>TITRE 5 Zones Naturelles</b>	<b>70</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N .....	71
<b>TITRE 6 PLU de Chilly</b>	<b>81</b>

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## I - DÉFINITIONS

---

### **Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

### **Affouillements**

Extraction de terre ou modification du niveling existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

### **Alignement**

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLUi ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

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.

### **Annexe**

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

### **Attique**

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

### **Balcon**

Plate-forme en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier.

### **Bâtiment**

Construction couverte et close générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

### **Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré**

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.

### **Chemin d'exploitation**

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

## Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

## Clôture à claire-vue

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

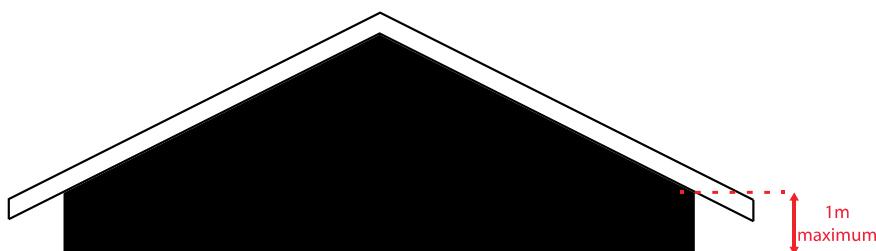
## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent au dernier niveau génératrice de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



## Croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

La toiture d'un bâtiment rectangulaire peut soit comporter deux croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure.

Certaines toitures, plus complexes, comportent de nombreuses croupes ou des demi-croupes.

## Coyau

Le coyau est la partie du toit qui, en bas du pan de toiture, forme un petit pan avec une pente plus faible et déborde en un petit avant-toit.

## Demi-croupe

Croupe d'une toiture dont l'égout descend moins bas que les égouts des longs pans.

**Dépôt de véhicules**

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

**Éléments techniques et décoratifs**

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

**Espaces libres de toute construction**

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

**Espaces perméables**

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

**Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées**

Selon l'alinéa 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il s'agit des établissements et services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ;

**Exhaussement**

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

**Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la surface de plancher et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

**Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

**Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Locaux et équipements techniques**

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

**Mur pignon**

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

**Mur de soutènement**

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

**Opération d'ensemble**

L'opération d'ensemble ou l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

**Quinconce (implantation en)**

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

**Servitude de cour commune**

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 et suivants du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

**Sous-destination**

<b>Exploitation agricole</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
<b>Exploitation forestière</b>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Logement</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
<b>Hébergement</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
<b>Commerce de gros</b>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.

<b>Hôtels</b>	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
<b>Autres hébergements touristiques</b>	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
<b>Cinéma</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
<b>Lieux de culte</b>	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
<b>Équipements sportifs</b>	Équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
<b>Autres équipements recevant du public</b>	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Industrie</b>	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
<b>Entrepôt</b>	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
<b>Bureau</b>	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## Terrain existant avant travaux

Le terrain existant est apprécié à la date de dépôt de la demande.

*Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.*

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

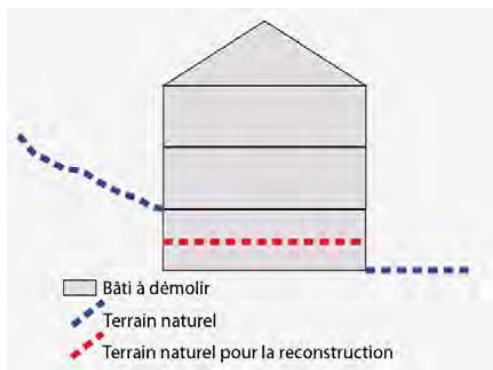


Schéma illustratif (à titre indicatif)

## Toiture plate

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

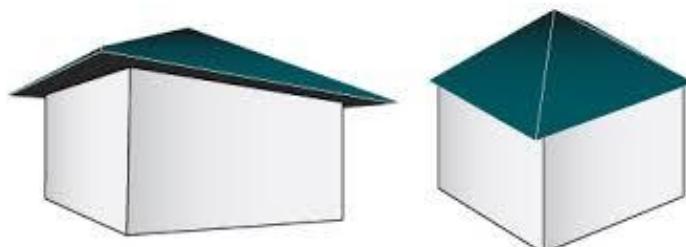
## Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

## Toiture en pointe de diamant

Toiture à quatre pans sans ligne faitière.

Toiture à 4 pans



## Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 3.4 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

## II. DISPOSITIONS GENERALES

### II.1 MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, au sens du Code de l'Urbanisme, correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les parties enterrées de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes :

- les piscines,
- les murs de soutènement,
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme,
- les constructions annexes (accotées, non accolées) si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 m dans la limite de 10m<sup>2</sup>,
- les locaux destinés aux deux-roues (cycles) dans la limite de 10m<sup>2</sup>.
- En tout état de cause, pour les annexes et locaux vélos cités ci-dessus, la somme de leurs surfaces doit être inférieur ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

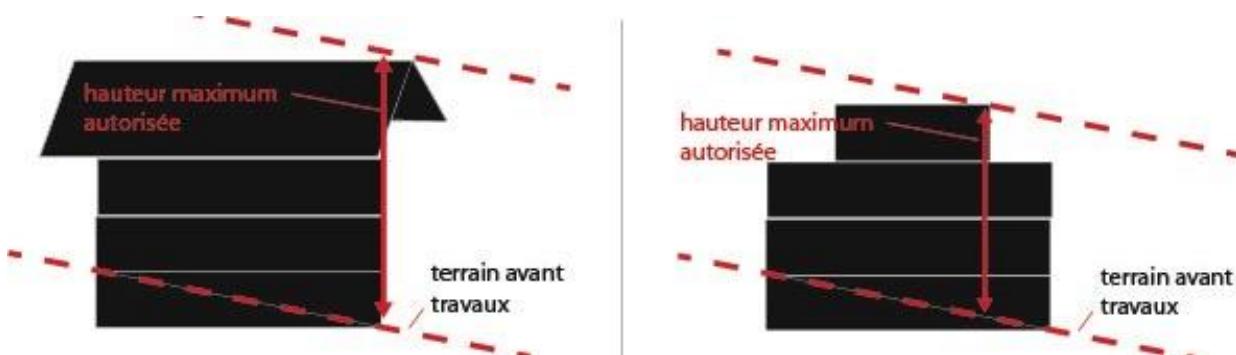
En cas de division d'un téménement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, l'emprise de la construction existante doit demeurer inférieure à l'emprise maximale sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLUi, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

### II.2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie soit par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, soit à la date de dépôt de la demande, et du terrain fini après travaux, en tenant compte du point le plus défavorable.



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîte de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur :

- les rampes d'accès aux stationnements souterrains,
- les accès aux sous-sols des constructions.
- les installations techniques (cheminées, ventilations, etc...) sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m (hors secteurs d'OAP Patrimonial, bâtiments vernaculaires et bâtiments patrimoniaux).

### II.3 MODALITÉS DE CALCUL DE L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Entrent dans le champ d'application de l'article 3.3 les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m (hors secteurs d'OAP Patrimonial, bâtiments vernaculaires et bâtiments patrimoniaux).

### II.4 MODALITÉS DE CALCUL DE L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, excepté les balcons, à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20m.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, la construction existante doit demeurer implantée en retrait des limites séparatives, y compris par rapport à la limite de la partie détachée ou à détacher.

La hauteur de référence pour le calcul de la règle est la hauteur maximum de l'application de la disposition II.2.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m (hors secteurs d'OAP Patrimonial, bâtiments vernaculaires et bâtiments patrimoniaux).

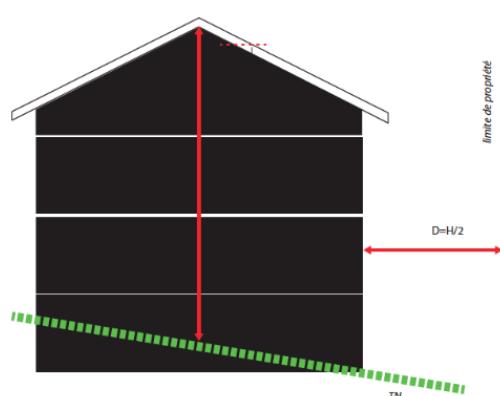


Schéma explicatif de la règle

## II.5 MODALITÉS DE CALCUL DE L'IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, excepté les balcons, à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m (hors secteurs d'OAP Patrimonial, bâtiments vernaculaires et bâtiments patrimoniaux).

## II.6 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

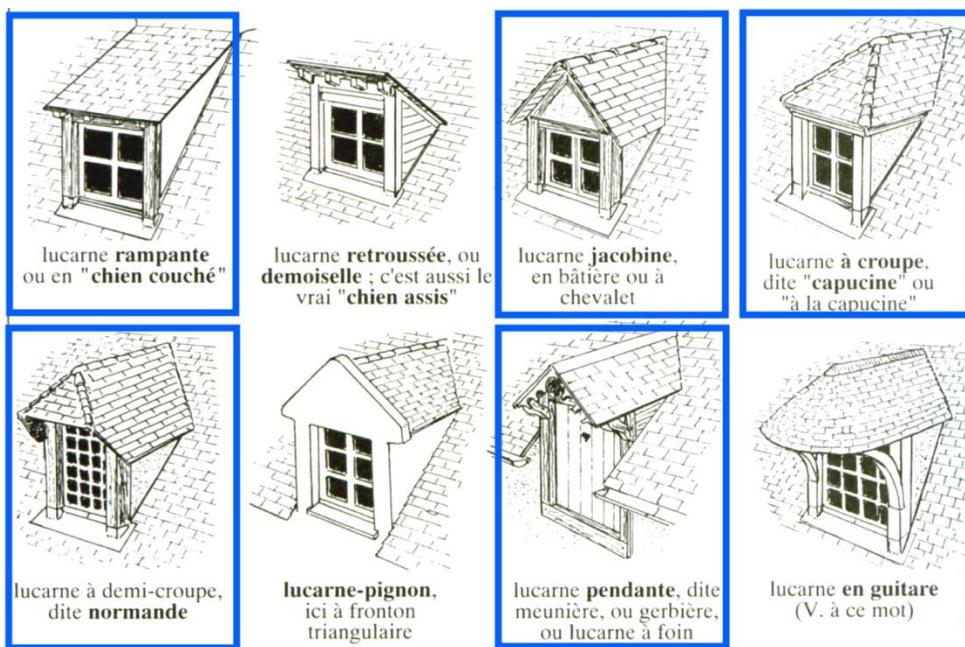
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 4 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

Il pourra être dérogé aux règles de qualité urbaines, architecturales, environnementales et paysagères dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique.

### Lucarnes admises en toiture :

Les lucarnes encadrées en bleu sont admises en toiture, à savoir :

- lucarne rampante
- lucarne jacobine
- lucarne capucine ou à croupe ou à demi-croupe
- lucarne pendante



## II.7 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer conforme à la règle applicable dans la zone, sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Les espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

## II.8 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES PERMEABLES

La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, le pourcentage d'espaces perméables doit demeurer conforme à la règle applicable dans la zone sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 10m<sup>2</sup> d'un seul tenant ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

## II.9 MODALITÉS DE CALCUL DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à proximité de ladite l'opération,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

## II.10 ACCES

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques ou ouvertes au public, le raccordement de l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## II.11 VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, ainsi que des accès privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.

## II.12 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

### Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, excepté les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## II.13 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS

Les cartes des aléas et PPR sont à respecter. Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à agraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

## II.14 PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés sur le règlement graphique au titre l'article R151-341° du Code de l'Urbanisme : se référer aux servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexées au présent PLU.

## II.15 PRISE EN COMPTE DU PDIPR

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les **chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires.

## II.16 LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUSSANCE

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLUi s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement

**TITRE 2**

**ZONES URBAINES**

## **DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UH**

### **CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **ARTICLE UH 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:**

Les destinations et sous destinations suivantes, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes.

	DESTINATION / SOUS DESTINATION	UHI1	UH1/UH2 / UH3	UHc1 / UHc2 / UHc3 UHc3*
<b>EXPLOITATION AGRICOLE &amp; FORESTIERE</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière	X	X	X
<b>HABITAT</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma	X	X	
<b>EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			
	Lieux de culte			
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

## **ZONE UH** : zone d'habitat

---

**Dans l'ensemble de la zone UH, les installations suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravaneage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements dont la profondeur excède 2 m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède 1,5 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

### **1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :**

**Dans l'ensemble de la zone UH :**

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

- tous travaux, aménagements, plantations et ouverture d'installations classées, **à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone**,
- les **affouillements** (déblais) de moins de 2 m et les **exhaussements** (remblais) de moins de 1,50 m, qui portent sur une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.
- les **annexes** (accolées ou non) et non habitables des constructions principales.
- Les **exploitations agricoles**, sont seulement admis aux conditions suivantes :
  - Les évolutions des exploitations viticoles existantes : extension et aménagement.
  - La création et l'évolution de production compatibles avec la vocation principale d'habitat
  - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cumulé
  - Les points de vente de leurs productions sous réserve :
    - d'être aménagées dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe située à moins de 10m de l'exploitation principale et dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette activité doit être liée à celle de l'exploitation principale.

## ZONE UH : zone d'habitat

---

- l'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture
- L'artisanat et le commerce de détail et les activités de service où s'effectue accueil du public, sont admis :
  - En secteurs **UHc3, UHc3\* et UHc2 de Frangy** :
    - implantation de nouveaux établissements sans limitation de surface
    - extension des équipements commerciaux sans limitation de surface.
  - En secteurs **UHc2, UHc1 des autres communes** :
    - implantation de nouveaux établissements inférieurs à **300 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.
    - extension possible jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - En secteur **UH3, UH2, UH1 et UHI1**: uniquement les extensions des locaux existants dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher totale et maximum 100% de la surface initiale
- La restauration : sont admis les nouvelles constructions et/ou les changements de destination aux conditions suivantes :
  - les stationnements sont en nombre et en capacité suffisante
  - la surface de plancher ne doit pas excéder 300 m<sup>2</sup>.
- Les établissements d'enseignement sont admis aux conditions suivantes :
  - les réseaux sont en capacité suffisante
  - les stationnements sont en nombre et en capacité suffisants
  - les espaces récréatifs qui y sont liés sont en proportions adaptées avec l'occupation du sol autorisée.
- Les installations et travaux divers suivants sont admis :
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public jusqu'à 2 hectares
  - Les aires de stationnement ouvertes au public jusqu'à 2 hectares.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme, tout projet est conditionné à la démolition préalable des constructions existantes.

Pour les constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- Les constructions neuves :
  - dans les conditions de l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLUi),
  - dans le cas de reconstruction après démolition.
- La réhabilitation des bâtiments est admise, sous réserve de respecter le caractère architectural du bâti.
- L'extension des bâtiments est admise, sous réserve qu'elle n'excède pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti.
- Les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
  - Les annexes sont limitées à 2 maximum
  - D'une superficie cumulée totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions
- Les annexes accolées sont interdites.
- La démolition des bâtiments identifiés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est interdite, sauf impératif de sécurité.
- La démolition des bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-19 ou de bâtiment inclus dans les périmètres d'OAP patrimoniale est soumise à permis de démolir.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces verts à préserver et les secteurs paysagers structurants, sont uniquement autorisés :

## ZONE UH : zone d'habitat

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

**De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces paysagers structurants, sont admis :**

- **Les extensions des bâtiments, hors bâtiments vernaculaires, patrimoniaux ou inclus dans un périmètre OAP Patrimonial**, si elles sont inférieures ou égales à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- les **équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager ;
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares** multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, ... ;
- les **travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, sont uniquement admis :**

- **Les extensions des bâtiments, hors bâtiments vernaculaires, patrimoniaux ou inclus dans un périmètre OAP Patrimonial**, si elles sont inférieures ou égales à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- les **équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les **travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des espaces de bon fonctionnement, sont uniquement autorisés :**

- Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants.
- Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eaux, en application du SDAGE Rhône-Méditerranée et le cas échéant du SAGE ainsi que les actions des contrats de rivières.

## ARTICLE UH2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.

**Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements abordables et/ou de logements BRS. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

## ZONE UH : zone d'habitat

N°	Commune	Secteurs	Détail de la règle
<b>M1</b>	Chaumont	Malpas	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>25%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>25%</b> du nombre de logements générés.
<b>M6</b>	Frangy	Route d'Annecy	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>100%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>100%</b> du nombre de logements générés.
<b>M7</b>	Frangy	Centre bourg	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, l'ensemble du secteur comportera 10 logements aidés.
<b>M9</b>	Frangy	Hôtel Moderne	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>30%</b> du nombre de logements générés à usage de logements aidés.
<b>M16</b>	Frangy	Chardonnerets	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>100%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>100%</b> du nombre de logements générés.

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

### 2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

**Afin de favoriser la mixité urbaine et dans les secteurs définis au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :**

- Les bâtiments à usage d'habitation sont admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.
- Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une ou des sous-destinations listées au 1<sup>er</sup> alinéa, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement parmi les sous-destinations listées ci-dessus. Si la surface précitée se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente devra également se situer en rez-de-chaussée.
- Le changement d'usage ou de destination est interdit pendant une durée de 5 ans à compter de la cessation d'activité.

## **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ARTICLE UH3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3-1/ EMPRISE AU SOL

**Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :**

## **ZONE UH** : zone d'habitat

- **dans les secteurs UH2 et UH3 :** 0,20
- **dans le secteur UH1 :** 0,25
- **dans le secteur UHI1 :** 0,15

**Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions :**

- dans les secteurs UHc3, UHc3\* UHc2 et UHc1
- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.

Pour les constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

### **3-2/ HAUTEUR**

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- **dans les secteurs UHc3, UHc3\* et UH3 :** 15 m
- **dans les secteurs UHc2 et UH2 :** 12 m
- **dans le secteur UHc1 :** 10 m
- **dans les secteurs UH1 et UHI1 :** 9 m

Des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.

**Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée**, la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante.

**Dans le cas de rez-de-chaussée** à vocation commerciale, artisanale de détail, d'activité de service, d'équipements public, la hauteur pourra être majorée de 0,5 m

Par dérogation aux dispositions générales, **dans le secteur UHc3\***, la hauteur s'apprécie par rapport au point altimétrique de référence NGF 324,30.

### **3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC**

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- **Dans les secteurs UHc3 et UHc3\* :**
  - **Implantation dans l'alignement des constructions** inscrite au document graphique existantes afin de préserver l'ordre continu et la structure de rue. Cette servitude relative à la ligne d'implantation ne s'applique pas aux annexes et aux extensions en façade arrière des bâtiments principaux existants
  - Si l'ordre continu n'existe pas, **retrait de 3m minimum**
- **Dans les secteurs UHc2 et UHc1 :**
  - 3 m minimum

## **ZONE UH** : zone d'habitat

---

- ou en respectant la ligne d'implantation inscrite au document graphique, si elle existe. Cette servitude relative à la ligne d'implantation ne s'applique pas aux annexes et aux extensions en façade arrière des bâtiments principaux existants.
- **Dans les secteurs UH1, UH2, UH3 et UHI1 : retrait de 5 m minimum.**

**Hors agglomération**, il doit être respecté un recul minimum de :

- **25 m par rapport à l'axe des RD 992, RD 910, RD27 et RD2**
- **25 m par rapport à l'axe de la RD 1508, au sein des espaces urbanisés,**
- **18 m par rapport à l'axe des autres RD.**

Des adaptations de ces dispositions peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

Pour mémoire, hors des espaces urbanisés situés hors agglomération, la RD1508 est classée voie à grande circulation ; l'amendement Dupont s'y applique à ce titre (article L111-6 du code de l'urbanisme).

**L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer** est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par pallier.

**L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer** est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, si :
  - leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîte,
  - la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis du domaine public ne dépasse pas 6 m.

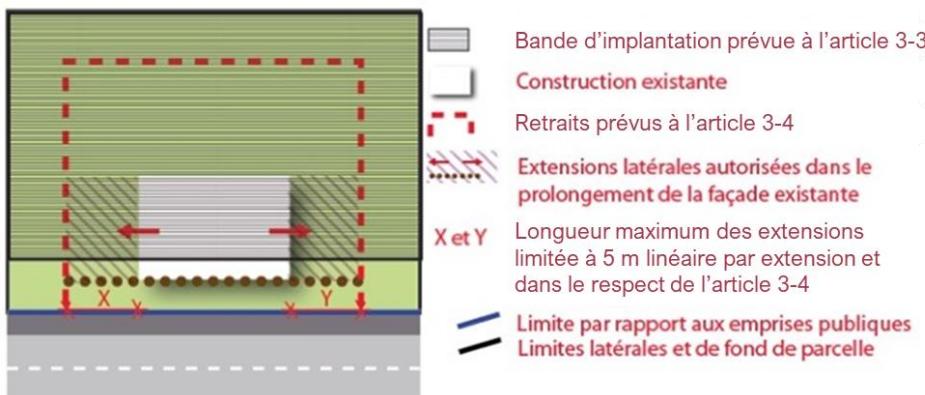
**Dans le cas d'alignements graphiques, les constructions ou extensions devront être réalisées :**

- soit en limite de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
- soit dans le prolongement des bâtiments principaux existants

**Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :**

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

## ZONE UH : zone d'habitat



### Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public.

### 3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En secteurs UHc1, UHc2, UHc3 et UHc3\*, il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 3 m.
- En secteurs UH1, UH2, UH3 et UHI1, il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 4 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative est par ailleurs autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- un permis groupé est projeté entre des tènements contigus
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- dans les secteurs UHc3 et UHc3\*, pour les ouvrages de stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

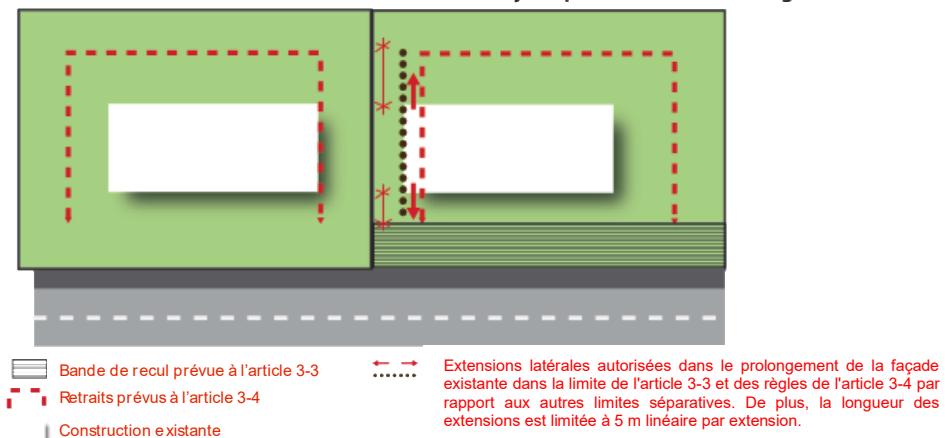
### Pour les annexes :

- L'implantation est toutefois autorisée jusqu'en limite séparative (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) pour :
  - les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, si :
    - leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîte,
    - la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 8m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.
- Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLUi et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

## ZONE UH : zone d'habitat

### le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



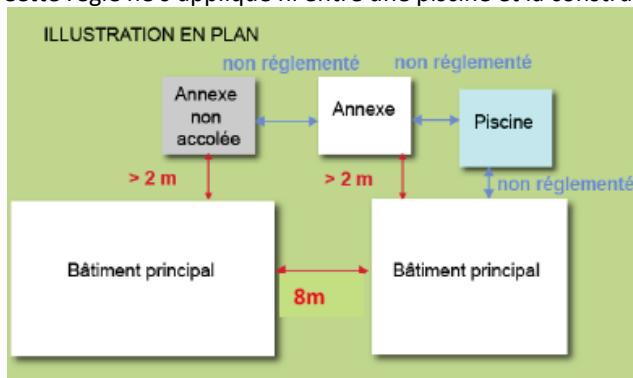
### 3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à :

- dans les secteurs **UHc1, UHc2, UHc3 et UHc3\*** : **6 m**
- dans les secteurs **UH1, UH2, UH3 et UHI1** : **8 m.**

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique ni entre une piscine et la construction principale, ni entre annexes.



### ARTICLE UH4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLUi) pour les bâtiments patrimoniaux, les bâtiments vernaculaires et les périmètres d'OAP patrimoniaux.*

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

### 4-1/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

**Pour toute réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de**

## **ZONE UH** : zone d'habitat

lade construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

La longueur du bâtiment devra être 1,5 fois plus grande que la largeur de ce bâtiment, excepté dans le secteur UH3. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser avec ces dernières.

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade.

Les coffrets nécessaires aux volets roulants positionnés en saillie de la façade sont interdits.

Les teintes blanc pur et vives sont interdites en façade.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.

Les façades des annexes implantées à 2 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture de vue.

Les matériaux transparents sont admis dans le cas de constructions de type serres.

### **4-2/ ASPECT DES TOITURES**

#### **Pentes des toitures.**

**La pente des toitures des constructions principales et des annexes accolées** doit être supérieure ou égale à 60% . Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension et réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une pente de toiture inférieure à 60%,
- dans les secteurs UHc3 et UHc3\* concernés par l'OAP n°25, pour lequel la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%.

La pente des toitures des **annexes non accolées ou traitements architecturaux particuliers** n'est pas réglementée (porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...).

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures en pointe de diamant\* sont interdites. Les croupes\* et demi-croupes\* sont admises, sous réserve que la ligne de faitage représente au moins la moitié de la longueur de la construction.

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales.

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées :

- pour les éléments restreints de liaison entre bâtiments principaux
- pour les constructions annexes, les extensions ou les traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, vérandas...) dans la limite de 45 m<sup>2</sup> de surface totale
- dans les secteurs UHc3 et UHc3\* concernés par l'OAP n°25.

L'ensemble des dispositions relatives à la pente des toitures ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

## **ZONE UH** : zone d'habitat

### **Aspect des matériaux.**

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes en tuiles ou matériau similaire de teinte en cohérence avec les constructions environnantes.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, du zinc patiné, de l'inox plombé est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les lucarnes\* ~~à croupe\*~~, les jacobines, les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit),
- Les croupes\*, les demi-croupes\* et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

En cas d'usage de dispositifs d'énergie solaire, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

Les matériaux transparents sont admis dans le cas de constructions de type serres.

L'ensemble des dispositions relatives à l'aspect des matériaux ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

### **Balcons\* et terrasses**

Les balcons\* devront être, au moins partiellement, couverts par des débords de toiture à l'exception des façades pignons.

Les terrasses hors-sol sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses sur terrain naturel ou sur terrain fini.

Les terrasses hors-sol ne peuvent pas excéder 3 m de hauteur par rapport au terrain fini après terrassement.

### **4-3/ ASPECT DES CLOTURES**

La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m (hors portail). Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie\*, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les clôtures pleines peuvent être admises sur une partie des limites séparatives, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### **4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementées.

## **ARTICLE UH5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

## **ZONE UH** : zone d'habitat

### **5-1/ ESPACES VERTS**

*Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLU) pour les bâtiments patrimoniaux, les bâtiments vernaculaires et les périmètres d'OAP patrimoniaux.*

Pour toute construction, **un pourcentage minimum** du tènement doit être réalisé **en espaces verts**, dont **minimum la moitié d'un seul tenant**, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

La part minimale d'espaces verts exigée est la suivante :

- **dans les secteurs UHc1, UHc2, UHc3 et UHc3\*:** **20 %**,
- **dans les secteurs UH1, UH2 et UH3 :** **40 %**,
- **dans le secteur UHI1 :** **60 %**.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'OAP25.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.

### **5-2/ PLANTATIONS**

Le choix d'essences locales est recommandé (charmillles, noisetiers...).

Les plantations existantes seront préservées autant que possible.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

### **5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

D'une manière générale, tout mouvement de terrain est interdit sur une bande de 1 m sur le pourtour du terrain d'assiette du projet, excepté dans les secteurs UHc3 et UHc3\*.

Les déblais et remblais ne sont admis que s'ils sont nécessaires à la bonne réalisation de la construction projetée.

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisé. La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 1,50 m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60 m sont recommandés. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

Les murs de soutènement, dont les murs en gabions, inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés. Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements doivent être végétalisés.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni à celui des voies et emprises publiques.

## ZONE UH : zone d'habitat

### 5-4/ ESPACES PERMEABLES

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- **dans le secteur UHc2, UHc3 et UHc3\* :** 15 %,
- **dans le secteur UHc1 :** 20 %,
- **dans le secteur UH1, UH2 et UH3 :** 40%
- **dans le secteur UHI1 :** 60 %

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

L'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.

## ARTICLE UH 6- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

A l'exception des parcelles situées dans les secteurs UHc3 et UHc3\* et concernées par l'OAP n°25, le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

### 6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Il est exigé au minimum, pour toute opération de :

<b>Construction à usage d'habitation nouvelle</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher créée avec à minima de 2 places par logement.  Lors de la réalisation de stationnement en souterrain, au moins 50% des box ne seront pas clos.
<b>Bâtiments à usage d'habititations existantes (rénovation)</b>	A minima de 2 places par logement
<b>Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat (réhabilitation)</b>	
<b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
<b>Pour toute opération d'au moins 4 logements ou 4 lots</b>	En plus des places affectées au logement, il est exigé au moins 2 places visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots.
<b>Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au <u>6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles</u> ;</b>	A minima, une place par logement

## ZONE UH : zone d'habitat

<b>Hébergement hôtelier</b>	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
<b>Restaurant</b>	
<b>Résidence de tourisme</b>	
<b>Bureaux – services</b>	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Artisanat - Commerces</b>	En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Locaux techniques et industriels publics et assimilés</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération

### 6-2/ STATIONNEMENT MODES DOUX

Pour les constructions à destination d'habitat de 4 logements et plus : il est exigé un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 2 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UH7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 7-1/ ACCES

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

#### 7-2/ VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public et des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 %. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes de stationnements enterrés ou semi-enterrés.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour les opérations de 4 logements et plus :

- 4 m minimum pour la bande de roulement pour les voies en impasse.
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur.

## **ZONE UH** : zone d'habitat

---

L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons.

### **ARTICLE UH8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se référer aux annexes sanitaires.

**DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UX**

**CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

**ARTICLE UX 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:**

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>	<b>UXa</b>	<b>UXc</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
<b>Habitation</b>	Logement		
	Hébergement	X	X
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement	X	X
	Établissement de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacle	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
	Lieux de culte	X	X
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires</b>	Industrie et artisanat		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

## **ZONE UX** : d'accueil des activités économiques

---

**Dans l'ensemble de la zone UX, les installations suivantes sont interdites :**

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravaneage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>

**1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :**

**Dans tous les secteurs :**

- Les **logements** ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
  - Il doit s'agir de **locaux de surveillance**
  - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
  - ils sont directement liés aux activités, équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
  - ils sont intégrés au bâtiment principal d'activité : le logement est inclus dans le volume du bâtiment principal à usage d'activité et ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Il n'est admis qu'un logement par bâtiment principal d'activité
  - Il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance.
- Les **aires de stationnements** liées aux activités, sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les **stockages de matériaux** sont autorisés s'ils n'excèdent pas une surface équivalente au bâtiment principal d'activité existant ou créé.
- Les **bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées** pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

## **ZONE UX** : d'accueil des activités économiques

- Les **entrepôts** s'ils sont des annexes liées à l'activité principale autorisée dans la zone et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **En secteur UXc uniquement :**

- Le **commerce et l'artisanat de détail**, sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface de vente soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Pour les **commerces et l'artisanat de détail existants**, les extensions sont autorisées dans la limite de la moitié de l'emprise au sol du bâtiment principal existant en une seule fois.

### **En secteur UXa uniquement :**

- Dans le cas où le **commerce et l'artisanat de détail** est une activité secondaire, les conditions sont les suivantes:
  - cette activité doit être directement lié à l'activité principale autorisée
  - le local dédié à cette activité doit être intégré dans le volume du bâtiment principal
  - la surface de vente, y compris celle existante, n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
  - limité au nombre de un par bâtiment principal autorisé

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des espaces de bon fonctionnement, sont uniquement autorisés :

- Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants.
- Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eau, en application du SDAGE Rhône-Méditerranée et le cas échéant du SAGE ainsi que les actions des contrats de rivières.

## **ARTICLE UX 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Non réglementé.

### **2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3-1 / EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- Dans les secteurs UXa et UXc : 0,50

#### **3-2 / HAUTEUR**

##### **Généralités**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- Dans le cas de toiture à pente : 14 m.
- Dans le cas de toiture terrasses : 12 m

#### **3-3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC**

##### **Implantation**

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un **recul minimum de 4 m** des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du secteur.

Toutefois, pour le **secteur UXc de Frangy**, une implantation jusqu'en limite d'emprise publique est admise.

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 992, RD 910, RD27 et RD2
- 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508, au sein des espaces urbanisés,
- 18 m par rapport à l'axe des autres RD.

Pour mémoire, hors des espaces urbanisés situés hors agglomération, la RD1508 est classée voie à grande circulation ; l'amendement Dupont s'y applique à ce titre (article L111-6 du code de l'urbanisme).

Il pourra être dérogé à ces règles pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîte,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m, chaque longueur ne pouvant jamais excéder 8m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

#### **3-4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Implantation**

## ZONE UX : d'accueil des activités économiques

**Les bâtiments principaux doivent respecter un recul minimum de 4 m** par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble.

**En outre, lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone UX avec une zone UH,** la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

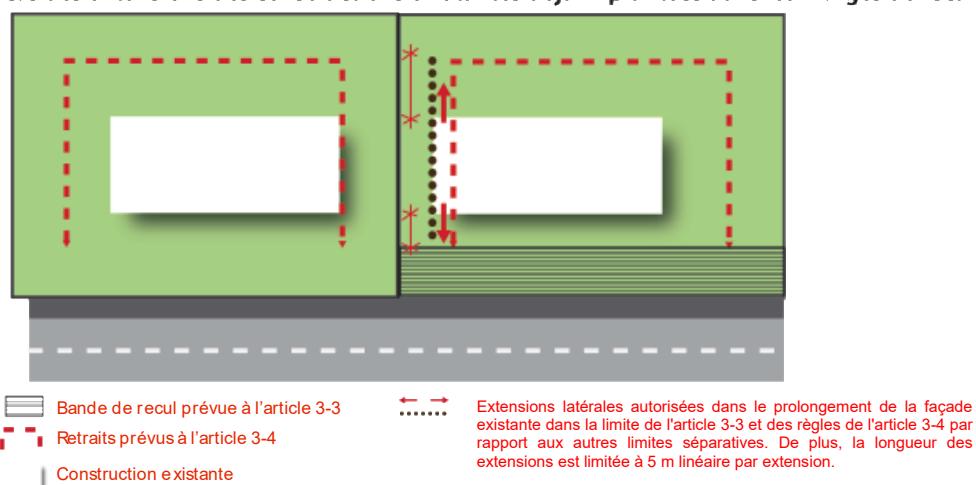
**Toutefois, pour le secteur UXc de Frangy :**

- Les constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité des lieux.
- L'implantation en limite n'est pas possible sur les limites séparatives avec une zone N. Dans ce cas, la règle générale s'applique

**Toutefois, pour le secteur UXa\*,** les constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité des lieux.

**Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLUi** et implantés dans les marges de recul définies ci-dessus : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

**le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul**



**Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale**, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés selon un recul de 2 m, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîte,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les limites ne dépasse pas 12 m, chaque longueur ne pouvant jamais excéder 8m

### 3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UX 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Généralités

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ZONE UX : d'accueil des activités économiques**

---

### **4-1/ ASPECT DES FAÇADES**

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les finitions en rondins sont interdites et les menuiseries extérieures seront en harmonie avec le style du bâtiment.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les teintes blanc pur sont interdites.

### **4-2/ ASPECT DES TOITURES**

*Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLUi) pour les bâtiments patrimoniaux, les bâtiments vernaculaires et les périmètres d'OAP patrimoniaux.*

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

#### **Pentes**

Les pentes de toiture seront comprises entre 0 % et 40 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

#### **Composition**

Les toitures terrasses sont autorisées, qu'elles soient végétalisées ou non.

Seules les fenêtres de toit de type industriel sont autorisées.

#### **Les matériaux de couverture**

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés s'ils respectent la pente générale du toit.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné sont autorisés.

L'emploi de bac acier est autorisé s'il présente un des aspects cités précédemment.

### **4-3/ ASPECT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

#### **Hauteur des clôtures**

La hauteur des clôtures est de 2m maximum, y compris le mur bahut s'il en existe un. En limite des routes départementales, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

#### **Composition des clôtures**

Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie\*, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales. Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites.

En limite avec la zone N ou A, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

### **4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementées.

## **ARTICLE UX 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

## **ZONE UX** : d'accueil des activités économiques

### **5-1/ ESPACES VERTS**

Dans tous les secteurs, toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 15% dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif.

Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

**Complémentairement, se référer aux OAP**

### **5-2/ PLANTATIONS**

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Des aires de stationnement peuvent être y implantées à condition de présenter un aménagement paysager conforme aux prescriptions. En fonction de l'importance et de l'emplacement de l'aire de stationnements, il sera exigé un aménagement paysager avec un minimum de 1 arbre à haute tige pour 10 stationnements et rassemblés en bosquets.

**Complémentairement, se référer aux OAP**

### **5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les enrochements en pierre de pays sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages. Les enrochements doivent être végétalisés.

### **5-4/ ESPACES PERMEABLES**

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 15% de la surface de l'unité foncière.

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

## **ARTICLE UX 6- STATIONNEMENT**

### **Généralités**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, et accessible en toute saison, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

### **Modalités de réalisation :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

### **6-1/ NORMES DE STATIONNEMENT**

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé, a minima :

<b>Locaux de surveillance</b>	1 place de stationnement par local.
-------------------------------	-------------------------------------

## **ZONE UX** : d'accueil des activités économiques

<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'une double activité, on appliquera la règle la plus contraignante.
<b>Bureaux – services</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
<b>Artisanat</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
<b>Commerces</b>	
<b>Locaux techniques et industriels publics et assimilés</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération

### **6-2/ STATIONNEMENT MODES DOUX**

Un emplacement dédié pour les vélos doit être réalisé. Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE UX 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **7-1/ ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent imposés sur des voies de moindre importance.

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLU.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé à partir des RD.

#### **7-2/ VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6m. La pente des voies privées nouvelles ne sera pas supérieure à 12%.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons conformes dans ses dimensions aux normes PMR m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

**ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se référer aux annexes sanitaires

## **ZONE UE** : Zone d'équipements

### **DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES UE**

La zone UE comporte un secteur UEp dans lequel sont seules admises les aires de stationnement.

#### **CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **ARTICLE UE 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:**

Destinations	Sous destination	UE	UEp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés		
	Établissements d'enseignement		X
	Établissement de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacle		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
	Lieux de culte		X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie et artisanat	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

De plus sont interdits :

## **ZONE UE** : Zone d'équipements

- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature,
- L'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

### **1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :**

#### **Dans les secteurs UE et UEp :**

- Les aires de stationnements, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **Dans le secteur UE :**

- Pour la création de nouveaux bâtiments principaux, les logements ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
  - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
  - ils sont directement liés aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
  - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans les bâtiments d'équipements existants à la date d'approbation du PLUi, les logements sont admis sans conditions de surface s'ils sont réalisés dans le volume existant. Il peut être admis une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil du public ne sont admises que dans le cas où il s'agit d'activités liées à la sphère médicale ou paramédicale, et/ou à la sphère sociale

#### **Concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires et/ou les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19, les règles suivantes s'appliquent :**

- La réhabilitation des bâtiments est admise, sous réserve de respecter le caractère architectural du bâti.
- L'extension des bâtiments est admise, sous réserve qu'elle n'excède pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti.
- Les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
  - Les annexes sont limitées à 2 maximum
  - D'une superficie cumulée totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions

## ZONE UE : Zone d'équipements

- Les annexes accolées sont interdites.
- La **démolition des bâtiments identifiés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité.
- La **démolition des bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-19 ou de bâtiment inclus dans les périmètres d'OAP patrimoniale** est soumise à permis de démolir.

**Le petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19** doit être préservé ; la démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces verts à préserver et les secteurs paysagers structurants, sont uniquement autorisés :**

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

**De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces paysagers structurants, sont admis :**

- **Les extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- **les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager ;
- **les clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- **la création de mares** multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, ... ;
- **les travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, sont uniquement admis :**

- **Les extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- **les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- **les travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).
- **Les clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des espaces de bon fonctionnement, sont uniquement autorisés :**

- Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants.
- Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eaux, en application du SDAGE Rhône-Méditerranée et le cas échéant du SAGE ainsi que les actions des contrats de rivières.

## ARTICLE UE 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

## **ZONE UE** : Zone d'équipements

### **2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Non réglementé.

### **2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3-1/ EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **3-2/ HAUTEUR**

Non réglementé

#### **3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC**

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes accolées) peuvent être implantées sans condition de recul.

#### **3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone UE :**

- Les **constructions principales** doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Les **bâtiments annexes à une construction principale**, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :
  - leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîte,
  - la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m sans excéder 6m par linéaire.
  - aucune ouverture en limite séparative n'est réalisée
- si les conditions ci-dessus ne sont pas respectées, les bâtiments annexes devront respecter le même recul que les constructions principales

##### **A l'intérieur de la zone UE :**

L'implantation des constructions et des annexes est libre.

##### **Pour les annexes :**

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

#### **3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Généralités**

## **ZONE UE** : Zone d'équipements

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **4-1/ ASPECT DES FAÇADES**

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades.

Les façades des annexes implantées à 1 m au moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture de vue.

**Pour toute construction neuve**, les façades devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

**Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLU) pour les bâtiments patrimoniaux, les bâtiments vernaculaires et les périmètres d'OAP patrimoniaux.**

### **4-2/ ASPECT DES TOITURES**

Les toitures et leurs matériaux devront contribuer à l'identité des équipements sur le territoire

**Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLU) pour les bâtiments patrimoniaux, les bâtiments vernaculaires et les périmètres d'OAP patrimoniaux.**

### **4-3/ ASPECT DES CLOTURES**

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions autorisées, tout en s'intégrant dans le site, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

### **4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementées.

## **ARTICLE UE 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

### **5-1/ ESPACES VERTS**

Toute opération de construction ou d'aménagement devra comporter un minimum d'espaces verts. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels du terrains visé par l'opération.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction ou d'aménagement que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée

**Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées.** Le choix d'essences locales est recommandé (charmillles, noisetiers...).

### **5-2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

**Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLU) pour les bâtiments patrimoniaux, les bâtiments vernaculaires et les périmètres d'OAP patrimoniaux.**

### **5-3/ PLANTATIONS**

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

## **ZONE UE** : Zone d'équipements

### **5-4/ ESPACES PERMEABLES**

Non réglementé.

Dans le secteur **UEp**, les aires de stationnement doivent être réalisées à l'aide de matériaux perméables ou de présenter au moins 50% d'espaces perméables.

## **ARTICLE UE 6- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

### **6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Pour les logements, se référer à la zone U d'habitat.

### **6-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX**

Un emplacement dédié pour les vélos doit être réalisé. Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## **ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **7-1/ ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent imposés sur des voies de moindre importance.

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLUi.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

### **7-2/ VOIRIES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 6m. La pente des voies privées nouvelles ne sera pas supérieure à 12%.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons conformes dans ses dimensions aux normes PMR. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

**ZONE UE** : Zone d'équipements

**ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se référer aux annexes sanitaires.

## **TITRE 3**

### **ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1AU** : Zone d'urbanisation future

### **DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES 1AU À URBANISER**

#### **CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

##### **ARTICLE 1AU 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

###### **1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:**

Sont interdits :

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

Complémentairement, se référer aux OAP.

###### **1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

Concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation, se référer complémentairement aux OAP.

Concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires et/ou les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19, les règles suivantes s'appliquent :

- **La réhabilitation des bâtiments est admise**, sous réserve de respecter le caractère architectural du bâti.
- L'extension des bâtiments est admise, sous réserve qu'elle n'excède pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti.
- Les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
  - Les annexes sont limitées à 2 maximum
  - D'une superficie cumulée totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions
- Les annexes accolées sont interdites.
- La **démolition des bâtiments identifiés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité.
- La **démolition des bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-19 ou de bâtiment inclus dans les périmètres d'OAP patrimoniale** est soumise à permis de démolir.

Le petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 doit être préservé ; la démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

## ZONE 1AU : Zone d'urbanisation future

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces verts à préserver et les secteurs paysagers structurants, sont uniquement autorisés :

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces paysagers structurants, sont admis :

- **Les extensions des bâtiments, hors bâtiments vernaculaires, patrimoniaux ou inclus dans un périmètre OAP Patrimonial**, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- les **équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager ;
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares** multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, ... ;
- les **travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, sont uniquement admis :

- **Les extensions des bâtiments, hors bâtiments vernaculaires, patrimoniaux ou inclus dans un périmètre OAP Patrimonial**, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- les **équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les **travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).
- Les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des espaces de bon fonctionnement, sont uniquement autorisés :

- Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants.
- Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eaux, en application du SDAGE Rhône-Méditerranée et le cas échéant du SAGE ainsi que les actions des contrats de rivières.

## ARTICLE 1AU 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

Complémentairement, se référer aux OAP.

## ZONE 1AU : Zone d'urbanisation future

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :** se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.

**Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements abordables et/ou de logements BRS. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

N°	Commune	Secteurs	Détail de la règle
M2	Chaumont	Chaumontet	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>50%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>50%</b> du nombre de logements générés.
M3	Chilly	Chef-lieu Sud	<del>Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>25%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>25%</b> du nombre de logements générés.</del>
M4	Chilly	Chef-lieu Nord	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>25%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>25%</b> du nombre de logements générés.
M5	Chilly	Chez les Gays	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>25%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>25%</b> du nombre de logements générés.
M8	Frangy	Sur Creux	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>25%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>25%</b> du nombre de logements générés.
M11	Marlizon	Sud Mairie	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>25%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>25%</b> du nombre de logements générés.
M12	Marlizon	Nord Mairie	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>25%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>25%</b> du nombre de logements générés.
M13	Minzier	La Cote	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>25%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>25%</b> du nombre de logements générés.
M15	Minzier	Chef-lieu	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de <b>30%</b> de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de <b>30%</b> du nombre de logements générés.

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## **ZONE 1AU** : Zone d'urbanisation future

### **2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE**

Afin de favoriser la mixité urbaine et dans les secteurs définis au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Les bâtiments à usage d'habitation sont admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.
- Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une ou des sous-destinations listées au 1<sup>er</sup> alinéa, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement parmi les sous-destinations listées ci-dessus. Si la surface précitée se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente devra également se situer en rez-de-chaussée.
- Le changement d'usage ou de destination est interdit pendant une durée de 5 ans à compter de la cessation d'activité.

## **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AU 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3-1/ EMPRISE AU SOL**

- **1AUH1** : le CES est limité à 0,25
- **1AUH2** : le CES est limité à 0,25
- **1AUHc1** : le CES est limité à 0,20
- **1AUHc2** : le CES est limité à 0,20, excepté dans le secteur 1AUHc2 concerné par l'OAP n°8, pour lequel le CES n'est pas réglementé.

Complémentairement, se référer aux OAP.

#### **3-2/ HAUTEUR**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

Complémentairement, se référer aux OAP.

#### **3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

Complémentairement, se référer aux OAP.

#### **3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

Complémentairement, se référer aux OAP.

## **ZONE 1AU** : Zone d'urbanisation future

### **3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

Complémentairement, se référer aux OAP.

### **ARTICLE 1AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLU) pour les bâtiments patrimoniaux, les bâtiments vernaculaires et les périmètres d'OAP patrimoniaux.*

#### **4-1/ ASPECT DES FAÇADES**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

#### **4-2/ ASPECT DES TOITURES**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

#### **4-3/ ASPECT DES CLOTURES**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

#### **4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementées.

### **ARTICLE 1AU 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

#### **5-1/ ESPACES VERTS**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

Complémentairement, se référer aux OAP.

#### **5-2/ PLANTATIONS**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.

## **ZONE 1AU** : Zone d'urbanisation future

- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

**Complémentairement, se référer aux OAP.**

### **5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2
- **Complémentairement, se référer à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5 du PLU) pour les bâtiments patrimoniaux, les bâtiments vernaculaires et les périmètres d'OAP patrimoniaux.**

### **5-4/ ESPACES PERMEABLES**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

**Complémentairement, se référer aux OAP.**

## **ARTICLE 1AU 6- STATIONNEMENT**

### **6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

**Complémentairement, se référer aux OAP.**

### **6-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

**Complémentairement, se référer aux OAP.**

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## **ARTICLE 1AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **7-1/ ACCES**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.

## **ZONE 1AU** : Zone d'urbanisation future

- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

**Complémentairement, se référer aux OAP.**

### **7-2/ VOIRIES**

- **1AUH1** : voir les règles de la zone UH1.
- **1AUH2** : voir les règles de la zone UH2.
- **1AUHc1** : voir les règles de la zone UHc1
- **1AUHc2** : voir les règles de la zone UHc2

**Complémentairement, se référer aux OAP.**

## **ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se référer aux annexes sanitaires.

**DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES  
2AU À URBANISER À LONG TERME**

---

**CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET  
NATURE DES ACTIVITES**

**ARTICLE 2AU 1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS,  
CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :**

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>	<b>2AU</b>	<b>2AUX</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
<b>Habitation</b>	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés		
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	X	X
	Établissements d'enseignement	X	X
	Établissement de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacle	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
	Lieux de culte	X	X
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires</b>	Industrie et artisanat	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

Dans l'ensemble de la zone 2AU et 2AUX, les installations suivantes sont interdites :

## **ZONE 2AU** : Zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravaneage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements (déblais et remblais) du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>

### **1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :**

- Les adaptations, la réfection des constructions existantes
- Les extensions, se référer aux zones UH1.
- Les annexes, se référer aux zones UH1.

Les zones 2AU de Marlioz ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après :

- Renforcement préalable des réseaux et notamment du réseau EU
- Mise en service d'une unité de traitement des eaux usées, conforme aux normes en vigueur
- Élargissement du chemin des Époussières
- Justification de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation au regard du remplissage des autres zones de développement de la commune

Chaque zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après :

- Raccordement au réseau EU
- Raccordement au réseau AEP
- Justification de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation au regard du remplissage des autres zones d'activité du territoire du Val des Usses

## **ARTICLE 2AU 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Non réglementé.

### **2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE**

## **ZONE 2AU** : Zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation

Non réglementé.

### **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE 2AU 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **3-1/ EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

##### **3-2/ HAUTEUR**

Non réglementé

##### **3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC**

Non réglementé.

##### **3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

##### **3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **4-1/ ASPECT DES FAÇADES**

Non réglementé.

##### **4-2/ ASPECT DES TOITURES**

Non réglementé.

##### **4-3/ ASPECT DES CLOTURES**

Non réglementé.

##### **4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

##### **5-1/ ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ZONE 2AU** : Zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation

### **5-2/ PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

Non réglementé.

### **5-4/ ESPACES PERMEABLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 6- STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE 2AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se référer à la zone UH1 pour les constructions existantes.

## **TITRE 4**

### **ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A** : Zone agricole

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un secteur A, secteur agricole.
- un secteur Av, secteur agricole viticole.

## **CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### **ARTICLE A1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS:**

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après sont interdites.

#### **1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :**

**Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés ci-après :

- **Les bâtiments à caractère fonctionnel** lié à une activité principale nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- **Les annexes touristiques** des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cumulé
- **Le commerce et l'artisanat de détail aux conditions cumulatives suivantes :**
  - Il doit s'agir du point de vente de la production de l'exploitation ;
  - Le local de vente doit être aménagés dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe située à moins de 10m de l'exploitation principale et dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - L'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture
- **Les activités de campings à la ferme** seront limitées à 6 emplacements et situées à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

**Dans les secteurs A et Av, les logements destinés aux actifs agricoles** des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
- **Un seul logement de fonction** pourra être admis par exploitation, et devra être intégré à un bâtiment d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ce dernier,
- **La surface de plancher** affectée au logement ne devra pas excéder 80 m<sup>2</sup> par exploitation,
- Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les **autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants ou édifié concomitamment**,
- Avoir la **voie d'accès** de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,

## **ZONE A : Zone agricole**

**Les équipements publics ou d'intérêt collectif** sont admis à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Les locaux techniques et industriels publiques et assimilés sont autorisés**, à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels.

Les **exhaussements de sols et remblais** de moins de 2 m de hauteur mais de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface ne sont admis que s'ils sont nécessaires pour permettre une amélioration des conditions d'exploitation et en dehors des trames déterminées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant les **bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires et/ou les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19**, les règles suivantes s'appliquent :

- **La réhabilitation des bâtiments est admise**, sous réserve de respecter le caractère architectural du bâti.
- L'extension des bâtiments est admise, sous réserve qu'elle n'excède pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti.
- Les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
  - Les annexes sont limitées à 2 maximum
  - D'une superficie cumulée totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.
  - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions
- Les annexes accolées sont interdites.
- La **démolition des bâtiments identifiés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité.
- La **démolition des bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-19 ou de bâtiment inclus dans les périmètres d'OAP patrimoniale** est soumise à permis de démolir.

Le petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 doit être préservé ; la démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

**La sous-destination « logement » n'est admise que pour les bâtiments repérés « destination Habitat » au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme** : le changement de destination vers l'habitat des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes :

- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules en lien avec les bâtiments agricoles correspond aux besoins de l'opération. Pour ceux liés aux habitations, se référer à la zone UH1

**La sous-destination « industrie et artisanat » n'est admise que pour les bâtiments repérés « destination Activité » au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme** : le changement de destination vers la destination artisanale des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes :

- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules en lien avec les bâtiments agricoles correspond aux besoins de l'opération.
- Le changement de destination est admis uniquement dans les volumes existants ; les extensions sont interdites.
- Le changement de destination ne doit pas permettre l'installation d'activités économiques nuisantes pour le voisinage et/ou l'environnement.

## **ZONE A : Zone agricole**

**Pour les bâtiments existants d'habitation, dans les secteurs A et Av au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :**

- **Les extensions des bâtiments, hors bâtiments vernaculaires, patrimoniaux ou inclus dans un périmètre OAP Patrimonial**, si elles sont inférieures ou égales à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale à échéance du PLU, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- **Les annexes** (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale. Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- **Dans les trames repérées au titre de l'article L151-23 et L151-19 pour le paysage du Code de l'Urbanisme**, les annexes non accolées sont interdites. Les extensions telles que définies ci-dessus sont autorisées.

**Pour les constructions à usage d'habitation située en zone UH, est autorisée :**

- une seule annexe non habitable (hors piscine) par construction à usage d'habitation située en zone UH et sur la même unité foncière, à conditions :
  - o que l'implantation de ladite annexe soit impossible en zone UH,
  - o que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale, et ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et 4,5 m de hauteur,
  - o de ne pas compromettre l'activité agricole,
  - o d'une bonne intégration dans le site.

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces verts à préserver et les secteurs paysagers structurants, sont uniquement autorisés :**

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

**De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces paysagers structurants, sont admis :**

- **Les extensions des bâtiments, hors bâtiments vernaculaires, patrimoniaux ou inclus dans un périmètre OAP Patrimonial**, si elles sont inférieures ou égales à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- **Les annexes non accolées des bâtiments existants d'habitation** sont limitées à 1 maximum, d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et 4,5 m de hauteur. L'annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale. Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions. L'annexe ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- **les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager ;
- **les clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ni à la qualité des espaces paysagers structurants ;
- **les installations agricoles**, si elles sont inférieures à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager.
- **la création de mares** multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, ... ;
- **les travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, sont uniquement admis :**

- **Les extensions des bâtiments, hors bâtiments vernaculaires, patrimoniaux ou inclus dans un périmètre OAP Patrimonial**, si elles sont inférieures ou égales à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

## ZONE A : Zone agricole

- les **équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares** multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, ... ;
- les **travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).
- les **bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics** devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

**De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des réservoirs de biodiversité, sont admis :**

- Les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes** constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :**

- **sont interdits** : toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous :
- **sont autorisés** : dans les zones qualifiées de humide au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent
  - o les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
  - o les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
  - o les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
  - o la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- **Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme**, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLUI a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R151-34-1° du Code de l'Urbanisme au titre des espaces de bon fonctionnement, seuls sont autorisés :**

- Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants.
- Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eau, en application du SDAGE Rhône-Méditerranée et le cas échéant d'un SAGE, ainsi que les actions des contrats de rivière.

**Dans les STECAL, sont uniquement autorisés :**

N° STECAL	commune + nom STECAL	Destinations admises
STECAL N°1	CHAUMONT Entreprise de charpente	<ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie : extension et annexes de la construction existante</li></ul>
STECAL N°2	CHAUMONT Ferme des Roches	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement à condition d'être liés à une vocation hospitalière, sanitaire ou sociale</li><li>• Établissement d'enseignement</li></ul>

## ZONE A : Zone agricole

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement de santé et d'action sociale</li> </ul>
<b>STECAL N°4</b>	CHILLY Projet logements de et commerces	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.</li> </ul> <p>Sont seules admises les extensions et annexes pour les constructions existantes</p>
<b>STECAL N°6</b>	CHILLY Chenil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activité de service où s'effectue accueil du public : construction d'annexes liées au chenil</li> </ul>
<b>STECAL N°15</b>	CONTAMINE-SARZIN Petite restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration, pour une surface de plancher maximale de 25 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>STECAL N°16</b>	CONTAMINE-SARZIN Activité artisanale BTP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie, dans l'emprise de la construction existante.</li> <li>• Stockage temporaire de matériaux lié à l'activité économique, à conditions d'une bonne intégration dans le site, d'un aménagement paysager de qualité, et de la mise en œuvre de solutions visant à limiter les nuisances.</li> </ul>

## ARTICLE A 2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

### 2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE A 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3-1/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Toutefois dans les STECAL les règles suivantes s'appliquent :

N° STECAL	Commune + nom STECAL	CES
STECAL N°1	CHAUMONT Entreprise de charpente	CES de 0,15
STECAL N°2	CHAUMONT Ferme des Roches	CES de 0,30
STECAL N°4	CHILLY Projet de logements et commerces	CES de 0,30
STECAL N°6	CHILLY	CES de 0,10

## ZONE A : Zone agricole

	Chenil	
--	--------	--

### 3-2/ HAUTEUR

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- pour les constructions à destination d'habitation : se référer au secteur UH1.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 18 m maximum

Toutefois dans les STECAL les règles suivantes s'appliquent :

N° STECAL	Commune + nom STECAL	Hauteur
STECAL N°1	CHAUMONT Entreprise de charpente	La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment principal existant
STECAL N°2	CHAUMONT Ferme des Roches	Construction existante : hauteur à l'identique Construction nouvelle : 14 m au faîte et R+2+C
STECAL N°4	CHILLY Projet de logements et commerces	La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment principal existant
STECAL N°6	CHILLY Chenil	4 m au faîte
STECAL N°15	CONTAMINE-SARZIN Petite restauration	4 m au faîte

Des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site : constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée, la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante.

### 3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Se référer au secteur UH1.

### 3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au secteur UH1.

Pour le STECAL n°15, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

### 3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Généralités

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### 4-1/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toute construction neuve, les façades devront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les constructions auront recours de préférence au bardage présentant un aspect bois.

## **ZONE A : Zone agricole**

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les finitions en rondins sont interdites et les menuiseries extérieures seront en harmonie avec le style du bâtiment.

**Pour les logements autorisés**, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 4-1 de la zone UH1 d'habitat.

Les matériaux transparents sont admis dans le cas de constructions de type serres.

Les façades des annexes implantées à 1 m au moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture de vue.

### **4-2/ ASPECT DES TOITURES**

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

Dans le STECAL n°2, la pente de toiture sera supérieure ou égale à 60% (sauf en cas de toiture plate autorisée).

Dans le STECAL n°2, les toitures plates sont autorisées à conditions d'être végétalisées et de constituer un élément de jonction entre constructions.

### **4-3/ ASPECT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

#### **Hauteur des clôtures**

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

#### **Composition des clôtures**

Elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits. Pour les logements existants autorisés, les clôtures peuvent également être constituées de grillages métalliques.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales (liste annexée au présent règlement). Les plantations mono-végétales en limites de propriété (haies) sont interdites.

### **4-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

### **5-1/ ESPACES VERTS**

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmeilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

### **5-2/ PLANTATIONS**

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

## **ZONE A : Zone agricole**

### **5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### **5-4/ ESPACES PERMEABLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

### **6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

**Pour les logements, se référer à la zone UH d'habitat.**

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

### **6-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX**

Non réglementé

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **7-1/ ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent imposés sur des voies de moindre importance.

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLUi.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

#### **7-2/ VOIRIES**

Se référer à la zone UH1.

### **ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se référer aux annexes sanitaires.

Complémentairement, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

## **TITRE 5**

### **ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- La zone N, zone naturelle.
- Un secteur Nc, à vocation de gestion des activités de camping
- Un secteur Ne, à vocation de gestion et de développement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Nd, à vocation de gestion et de développement d'une déchetterie.
- Un secteur Ndr, à vocation de gestion et de remise en état d'une déchetterie.
- Un secteur NI, à vocation de gestion et de développement d'installation de loisirs
- Un secteur Nr, à vocation de gestion et de développement des sites de remblais

### **CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **ARTICLE N1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **1-1/ SONT INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :**

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après sont interdites.

##### **1-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :**

**Les équipements publics ou d'intérêt collectif** sont admis à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Les locaux techniques et industriels publics et assimilés sont autorisés,** à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels.

**Concernant les bâtiments patrimoniaux ou vernaculaires et/ou les périmètres d'OAP patrimoniale repérés au titre de l'article L151-19, les règles suivantes s'appliquent :**

- **La réhabilitation des bâtiments est admise,** sous réserve de respecter le caractère architectural du bâti.
- L'extension des bâtiments est admise, sous réserve qu'elle n'excède pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial du bâti.
- **Les annexes non accolées sont autorisées,** sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
  - Les annexes sont limitées à 2 maximum
  - D'une superficie cumulée totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale.

- Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions
- Les annexes accolées sont interdites.
- La **démolition des bâtiments identifiés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité.
- La **démolition des bâtiments vernaculaires repérés au titre de l'article L151-19 ou de bâtiment inclus dans les périmètres d'OAP patrimoniale** est soumise à permis de démolir.

**Le petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19** doit être préservé ; la démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

**La sous-destination « logement » n'est admise que pour les bâtiments repérés « destination Habitat » au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme** : le changement de destination vers l'**habitat** des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes :

- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules en lien avec les bâtiments agricoles correspond aux besoins de l'opération. Pour ceux liés aux habitations, se référer à la zone UH1

**La sous-destination « industrie et artisanat » n'est admise que pour les bâtiments repérés « destination Activité » au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme** : le changement de destination vers la **destination artisanale** des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes :

- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules en lien avec les bâtiments agricoles correspond aux besoins de l'opération.
- Le changement de destination est admis uniquement dans les volumes existants ; les extensions sont interdites.
- Le changement de destination ne doit pas permettre l'installation d'activités économiques nuisantes pour le voisinage et/ou l'environnement.

**Les sous-destinations « hôtel » ou « autre hébergement touristique » ne sont admises que pour les bâtiments repérés « destination hôtel ou autre hébergement touristique » au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme** : le changement de destination vers la **destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique »** des bâtiments existants est autorisé si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes :

- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération, et ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la construction.
- Le changement de destination est admis uniquement dans les volumes existants ; les extensions sont interdites.

**De plus, pour les bâtiments existants d'habitation, dans les secteurs N et Ne au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées :**

- **Les extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale à échéance du PLU, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- **Les annexes** (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 2 maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale. Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.

**Pour les constructions à usage d'habitation située en zone UH, est autorisée :**

- une seule annexe non habitable (hors piscine) par construction à usage d'habitation située en zone UH et sur la même unité foncière, à conditions :
  - que l'implantation de ladite annexe soit impossible en zone UH,
  - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale, et ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et 4,5 m de hauteur,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole,
  - d'une bonne intégration dans le site.

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces verts à préserver et les secteurs paysagers structurants, sont uniquement autorisés :**

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Toute construction nouvelle, y compris à destination agricole, est interdite.

**De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces paysagers structurants, sont admis :**

- **Les extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- **Les annexes non accolées des bâtiments existants d'habitation** sont limitées à 1 maximum, d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et 4,5 m de hauteur. L'annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale. Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions. L'annexe ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- **les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager ;
- **les clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- **la création de mares** multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux,.... ;
- **les travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, sont admis :**

- **Les extensions des bâtiments**, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- **les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics** (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- **les clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- **la création de mares** multifonctionnelles : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux,.... ;
- **les travaux d'entretien** des haies et des petits boisements (élagage...).
- **les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics** devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

**De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des réservoirs de biodiversité, sont admis :**

- **Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes** constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit

déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :**

- **sont interdits** : toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous :
- **sont autorisés** : dans les zones qualifiées de humide au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent
  - o les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
  - o les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
  - o les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
  - o la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- **Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme**, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLUi a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des espaces de bon fonctionnement, sont uniquement autorisés :**

- Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants.
- Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eau, en application du SDAGE Rhône-Méditerranée et le cas échéant du SAGE ainsi que les actions des contrats de rivières.

**Dans les secteurs dédiés aux carrières et gravières identifiés au titre de l'article R151-34-2° du Code de l'Urbanisme, sont autorisées :**

- l'exploitation des carrières est autorisée selon l'arrêté préfectoral annexé au PLUi.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières sont admises.

**En outre, dans les secteurs Nc, Ne et NI, les installations et travaux divers suivants sont admis :**

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.

**En outre, dans le secteur Nc, sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un camping.**

**En outre, dans le secteur Ne, sont admises les constructions et installations nécessaires :**

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectifs.
- Les équipements et installations sportives et de loisirs

**En outre, dans le secteur NI, sont admises les installations sportives et de loisirs.**

**En outre, dans le secteur Nd, sont admises les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à la gestion d'une déchetterie.**

**En outre, dans le secteur Ndr, sont admis les travaux nécessaires à la remise en état du site de la déchetterie après sa délocalisation .**

**En outre, dans le secteur Nr**, sont admis :

- les locaux techniques et industriels publiques et assimilés mentionnés en 1.2,
- les installations de stockage définitif de déchets inertes, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires relatives à leur statut d'ICPE, afin d'éviter les impacts négatifs sur l'environnement. Le réaménagement final des terrains devra leur rendre leur caractère initial d'espaces naturels et paysagers.

**Dans les STECAL, sont uniquement autorisés :**

N° STECAL	Commune + nom STECAL	Destinations admises
<b>STECAL N°3</b>	CHILLY Entreprise de TP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie, <b>et artisanat et commerce de détail, sans surface de vente</b>, pour une surface de plancher totale et maximale de 1800 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>STECAL N°5</b>	CHILLY Stade de foot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs : locaux accessoires, annexes, extensions des vestiaires, buvette, bâtiment d'accueil...</li> </ul>
<b>STECAL N°7</b>	CONTAMINE SARZIN Locaux techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels publiques et assimilés : extension des locaux techniques</li> </ul>
<b>STECAL N°8</b>	CONTAMINE SARZIN Salle des fêtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public : extension de la salle des fêtes</li> <li>• Aires de stationnement</li> </ul>
<b>STECAL N°10</b>	FRANGY Commerces et services	<p>Extension des destinations suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activité de service où s'effectue accueil du public</li> </ul>
<b>STECAL N°11</b>	MARLIOZ Projet de stockage, recyclage et criblage de matériaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels publiques et assimilés</li> <li>• Dépôts de matériaux inertes</li> <li>• Activités et installations liées au recyclage et criblage de matériaux</li> </ul>
<b>STECAL N°12</b>	MARLIOZ Projet de STEP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels publiques et assimilés</li> </ul>
<b>STECAL N°13</b>	MINZIER Zone de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels publiques et assimilés</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>
<b>STECAL N°14</b>	MINZIER Buvette du plan d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Restauration</li> </ul> <p>Ce secteur est, en partie, soumis à un aléa torrentiel fort dont le projet devra tenir compte.</p>

## ARTICLE N2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

### 2-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3-1/ EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

Toutefois dans les STECAL les règles suivantes s'appliquent :

N° <b>STECAL</b>	<b>Commune + nom STECAL</b>	<b>CES</b>
<b>STECAL N°3</b>	CHILLY Entreprise de TP	Non réglementé
<b>STECAL N°5</b>	CHILLY Stade de foot	CES de 0,20
<b>STECAL N°7</b>	CONTAMINE SARZIN Locaux techniques	CES de 0,15
<b>STECAL N°8</b>	CONTAMINE SARZIN Salle des fêtes	CES de 0,25
<b>STECAL N°10</b>	FRANGY Commerces et services	CES de 0,30
<b>STECAL N°11</b>	MARLIOZ Projet de stockage, recyclage et criblage de matériaux	CES de 0,10
<b>STECAL N°12</b>	MARLIOZ Projet de STEP	CES de 0,10
<b>STECAL N°13</b>	MINZIER Zone de loisirs	CES de 0,05
<b>STECAL N°14</b>	MINZIER Buvette du plan d'eau	CES de 0,05

#### **3-2/ HAUTEUR**

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- pour les constructions à destination d'habitation : se référer au secteur UH1.
- La hauteur des bâtiments forestiers ne doit pas dépasser 12 m maximum

Toutefois dans les STECAL les règles suivantes s'appliquent :

N° <b>STECAL</b>	<b>Commune + nom STECAL</b>	<b>Hauteur</b>
<b>STECAL N°3</b>	CHILLY Entreprise de TP	12 m au faîte
<b>STECAL N°5</b>	CHILLY Stade de foot	6 m au faîte
<b>STECAL N°7</b>	CONTAMINE SARZIN Locaux techniques	12 m au faîte

<b>STECAL N°8</b>	CONTAMINE SARZIN Salle des fêtes	La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment principal existant
<b>STECAL N°10</b>	FRANGY Commerces et services	La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment principal existant
<b>STECAL N°11</b>	MARLIOZ Projet de stockage, recyclage et criblage de matériaux	6 m au faîte
<b>STECAL N°12</b>	MARLIOZ Projet de STEP	6 m au faîte
<b>STECAL N°13</b>	MINZIER Zone de loisirs	6 m au faîte
<b>STECAL N°14</b>	MINZIER Buvette du plan d'eau	4 m au faîte

Des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site : constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée, la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante.

### **3-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC**

Se référer au secteur UH1.

### **3-4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Se référer au secteur UH1.

### **3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Généralités**

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

### **4-1/ ASPECT DES FAÇADES**

Pour toute construction neuve, les façades devront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les finitions en rondins sont interdites et les menuiseries extérieures seront en harmonie avec le style du bâtiment.

**Pour les logements autorisés**, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 4-1 de la zone UH1 d'habitat.

Les matériaux transparents sont admis dans le cas de constructions de type serres.

Les façades des annexes implantées à 2 m au moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture de vue.

#### **4-2/ ASPECT DES TOITURES**

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

Les-débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné)

Les jacobines sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites

#### **4-3/ ASPECT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les dispositions ci-après ne concernent pas les constructions à sous-destinations de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs ainsi que les autres équipements recevant du public autorisés dans le secteur ou dans la zone, qui peuvent nécessiter des dispositifs de clôtures spécifiques.

#### **Hauteur des clôtures**

La hauteur des clôtures est de 1,20 m maximum, et disposées à 0,30 m au-dessus du niveau du sol. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

#### **Composition des clôtures**

Elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits. Elles ne devront pas constituer de piège pour le passage de la faune.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales (liste annexée au présent règlement). Les plantations mono-végétales en limites de propriété (haies) sont interdites.

### **ARTICLE N 5- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

#### **5-1/ ESPACES VERTS**

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmeilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

#### **5-2/ PLANTATIONS**

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

#### **5-3/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

#### **5-4/ ESPACES PERMEABLES**

Non réglementé

**Pour les logements autorisés**, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-4 de la zone UH1 d'habitat.

### **ARTICLE N6- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

#### **6-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

**Pour les logements, se référer à la zone UH1 d'habitat.**

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

## **6-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX**

Non réglementé.

# **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## **ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **7-1/ ACCES**

Se référer à la zone UH1.

### **7-2/ VOIRIES**

Se référer à la zone UH1

## **ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se référer aux annexes sanitaires.

Complémentairement, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

## **TITRE 6**

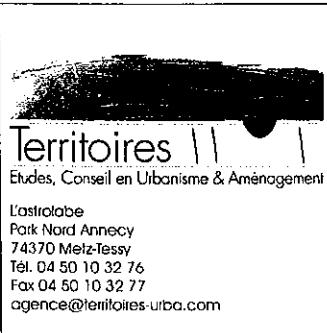
### **PLU DE CHILLY**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**CHILLY**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT**



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date 17 février 2006,

Approuvant le P.L.U. de CHILLY.



Le Maire,  
Georges BOUVEROT

**PIECE N°5**

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p. 2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »</b>	<b>p. 9</b>
■ Zones U, dont les secteurs Ui et Uv	p. 10
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE « AU »</b>	<b>p. 26</b>
■ Zones 1AU, dont les secteurs 1AUi et 1AUv	p. 27
■ Zones 2AU, dont les secteurs 2AUv et 2AUx	p. 39
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »</b>	<b>p. 42</b>
■ Zones A	p. 43
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »</b>	<b>p. 54</b>
■ Zones N, dont les secteurs :	p. 55
- Nh : secteurs de préservation des zones humides	
- Nd : secteurs de gestion du bâti dispersé	
- Ns : secteurs réservés aux équipements de sports et de loisirs	
- Nc : secteurs à vocation exclusive d'extraction de matériaux	

En application de l'**article L. 123-1** du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Chilly comporte :

« un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Ces différentes règles sont énoncées dans un **règlement** qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U. de Chilly,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- L'Orientation d'Aménagement concernant la confortation du centre village de Chilly.

**Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du P.L.U. tel qu'il est fixé par l'article L. 123-1 précité.**

**Il n'y a pas de modèle unique de règlement.**

**Le présent règlement comprend quatre titres, qui sont les suivants :**

- Le titre I relatif aux zones urbaines appelées zones "U".
- Le titre II relatif aux zones d'urbanisation future appelées zones "AU".
- Le titre III relatif aux zones agricoles appelées zones "A".
- Le titre IV relatif aux zones naturelles et forestières appelées zones "N".

Chaque titre, à l'exception du titre 1 portant sur des dispositions d'ordre général, comprendra **au plus 14 articles**, puisque chaque règle est dorénavant **facultative**, à l'exception de :

- **l'article 6** l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- **l'article 7** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Chilly.

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, et qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (liste et plan).
2. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - Article R. 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
  - Article R. 111-3-2 concernant le patrimoine archéologique.
  - Article R. 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
  - Article R. 111-14-2 concernant le respect de l'environnement.
  - Article R. 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
  - Article R. 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
3. Les périmètres visés à l'article R. 123-13, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du P.L.U., qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol et notamment :
  - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (article L. 211-1).
  - Les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 (cet article impose l'obtention d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments).
  - Les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports délimités en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996, et des arrêtés préfectoraux du 1° décembre 1998 et 15 avril 1999.
4. L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire.  
Ce dernier est ainsi rédigé :  
*"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération."*
5. L'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme relatif au refus de permis de construire pour insuffisance des réseaux.  
Ce dernier est ainsi rédigé :  
*"Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés."*

6. Les autres législations, concernant notamment :
  - les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
  - la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993),
7. L'article L. 111-3 du code rural.

Ce dernier est ainsi rédigé :

*"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".*

\*\*\*\*\*

### Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Chilly (à la date d'approbation du P.L.U.) :

#### **Article R. 111-2 :**

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques."*

#### **Article R. 111-3-2 :**

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."*

#### **Article R. 111-4 :**

*"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.*

## Préambule

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre."*

### Article R. 111-14-2 :

*"Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."*

### Article R. 111-15 :

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22."*

### Article R. 111-21 :

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

### DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait discontinu et repérées au plan par les indices suivants :

- ° **Zones urbaines** : les zones urbaines sont dites "zones U"<sup>1</sup>.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones font l'objet des chapitres du **titre I**.

- ° **Zones à urbaniser** : les zones à urbaniser sont dites "zones AU"<sup>2</sup>.

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.

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre II**.

- ° **Zones agricoles** : les zones agricoles sont dites "zones A"<sup>3</sup>.

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Ces zones font l'objet des chapitres du **titre III**.

- ° **Zones naturelles** : les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"<sup>4</sup>.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

<sup>1</sup> L'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme traite des zones « U ».

<sup>2</sup> L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme traite des zones « AU ».

<sup>3</sup> L'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme traite des zones « A ».

<sup>4</sup> L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme traite des zones « N ».

## Préambule

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4 du Code de l'Urbanisme s'effectuent. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Le P.L.U. définit également :

- Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro.  
Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les **éléments de paysage** (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme.  
Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

3,55€

**U**

PLU Approuvé le 22/12/06  
Publié le 02/01/07



## TITRE I

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » et « UX »

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone U.

### Article liminaire

- **La zone U** concerne les villages, les hameaux et les groupements de constructions de Chilly, secteurs déjà urbanisés, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible avec des équipements et certaines activités.
- Au sein de la zone U sont identifiés les secteurs **Ui** relevant de l'assainissement non collectif dans lesquels toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.
- En outre, sont également identifiés des secteurs **Uv** concernant le chef-lieu de Chilly au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité des fonctions sont introduites.
- Enfin, au sein de la zone U, sont identifiés **au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme des secteurs qui recouvrent l'essentiel des ensembles bâtis traditionnels d'origine rurale des villages, des hameaux et des groupements de constructions de Chilly**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

A ce titre des règles particulières sont définies dans ces secteurs qui ont pour objectif d'en préserver le caractère traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis traditionnels identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, **sont également soumis au permis de démolir** en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>5</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières.

### **Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités.
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- les garages collectifs.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.

### **Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappels :**

- En vertu de l'article L 422.2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 422.1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édition de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les prescriptions qui les concernent sont définies principalement aux articles 1, 2, 6, 7, 9, 10 et 11 du règlement.

<sup>5</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'urbanisme.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Pour être admis, tout projet devra respecter les conditions définies à l'article 4 ci-après relatives à l'assainissement des eaux usées.
- Les activités commerciales ou artisanales qui ont vocation de prestations de service de proximité, et celles qui, par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publiques ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les garages collectifs de caravanes, dans la mesure où ils sont aménagés à l'intérieur de bâtiments existants.
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :
  - o que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - o que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - o qu'elle respecte les dispositions de l'article 6 relatives au recul des constructions par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article U 11-4.

#### **Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite et motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article U3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les portails d'accès doivent être implantés avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux emprises du domaine public. En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.7 du C.U., la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

#### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur minimum.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Une plate-forme inférieure, jusqu'à 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

**Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. et au règlement de la commune portant sur les conditions du raccordement des constructions au réseau de distribution de l'eau potable.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**Dans les zones U du village de Coucy-Mougny dont la réalisation du réseau d'assainissement est prévue à court terme, aucune construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise avec un dispositif d'assainissement autonome.**

**Dans les autres zones U et Uv de Coucy-Mougny, de Chilly et de Novéry,** dans l'attente de l'extension du réseau public d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U. Les dispositifs installés devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

**Dans les zones UI,** en l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

**4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Un pré traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est systématiquement demandé pour les nouvelles implantations significatives (supérieures à 1 ha).

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

soit être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,  
soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure de travaux de réfection des voies ou de renouvellement ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

#### **4.5 - Ordures ménagères :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

#### **Article U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif en zone **Ui** ou dans l'attente de son extension en zone **U**, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

**Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE****6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements publics ou constructions d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :**

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

**6.1 - Règles générales :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculément indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m en zone U,
- un recul minimum de 3 m en zone Uv.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :**

Les constructions peuvent être implantées sans condition de recul par rapport à l'alignement existant ou futur.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie des constructions et la morphologie des villages et des hameaux traditionnels de la commune de Chilly.

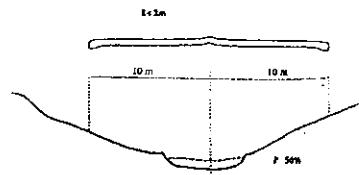
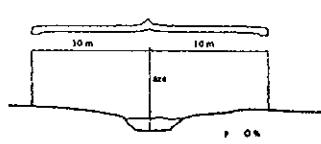
En outre, et hors agglomération, le long des R.D. 17, 197, 197A et 910, les constructions doivent respecter un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de la voie.

**Cas particulier :**

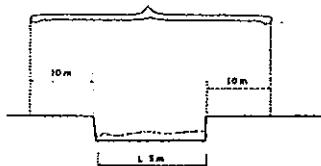
**Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.**

## MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISEAUX ET TORRENTS

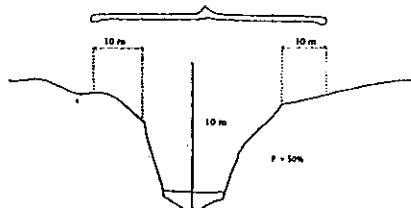
Cas n° 1: Ruisseau sans ravin



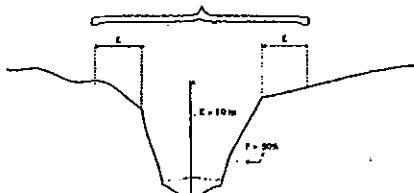
Cas n° 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n° 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Cas n° 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



E : Encaissement du cours d'eau par rapport au niveau des terrains naturels

P : Pente moyenne

## Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.0 - Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

La disposition qui précède ne s'applique pas en cas d'implantation en limite de propriété.

### 7.1 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- un recul minimum de 4 m en zone U,
- un recul minimum de 3 m en zone **Uv**.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîte,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contigües, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

En outre, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.

**Article U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions est libre.

**Article U9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

**Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîte.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

**10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- 9 m en zone U,
- 11 m en zone Uv,

ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Compte tenu des caractéristiques du bâti existant, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 12 m ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

**Article U11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

**11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

**11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

En cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction,

l'encadrement des ouvertures sera mis en valeur,

la modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire,

les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture,

les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,

les bois et bardages apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...),

les volets à battants seront à panneaux ou persiennes, peints dans des teintes préconisées ci avant. Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée,

les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment d'origine,

l'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

### **11.3 - Toitures :**

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîte de la dite construction.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve. Toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte brun-rouge ou ardoise; l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 115X120 et peuvent être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

La pente des toitures doit être égale ou supérieure à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux panneaux solaires. Toutefois, ils devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

#### Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Les matériaux de couverture doivent être en ardoise ou en tuiles et de teinte brun-rouge ou ardoise ; l'emploi du zinc patiné, cuivre, peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 80X100 et peuvent être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

La pente des toitures doit être égale ou supérieure à 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, vérandas, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas vérandas, verrières, ainsi qu'aux panneaux solaires qui devront être pour ces derniers intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

#### Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'édition de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, et en application de l'article L 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édition d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux

voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un système à claire-voie ne devant pas dépasser 1,40 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.

Toutefois, aux abords des carrefours et sur un linéaire de 30 m depuis l'angle de la parcelle concernée au droit de ces derniers, les clôtures et / ou les haies ne doivent pas dépasser 0,80 m de hauteur.

#### Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée : dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonneries, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel ou sable du pays.

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

#### **11-5 - Antennes :**

#### Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles du domaine public.

### **Article U12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

#### **12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement dont 1 couverte.
- 2 places par logement dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme .

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces :

- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N de surface de vente pour les commerces.

**12.1 - Modalités d'application :**

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

**Article U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais, pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface et ce hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à lagrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- sur la totalité des espaces libres non affectés, aménagé en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie (de calibre minimum de 14 ou 16 cm de périmètre) par 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
- les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie par tranche de 4 places de stationnement.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :**

Compte-tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façades de la construction et le domaine public dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **14.0 - Généralités :**

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- 0,25 en zone U,
- 0,40 en zone Uv.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas aux cas suivants :

- travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination),
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme,
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.

2,90€

AU

PLU approuvé le 22/12/06  
Publie le 2/1/07



**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AU**

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone 1AU.

### Article liminaire

Ce sont les zones, à caractère naturel, destinées à l'extension de l'urbanisation future dans le cadre du P.L.U., qui ne possèdent actuellement pas le niveau d'équipement requis pour être qualifiées de **zones équipées ou zones U**.

Elles sont constructibles, à court ou moyen terme, lorsque les équipements nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés, notamment, le réseau d'assainissement collectif là où son extension est envisagée (avec raccordement obligatoire à celui-ci).

Dans ces zones, **dans l'attente de l'extension du réseau d'assainissement collectif** et excepté le cas d'un assainissement autonome éventuellement possible, mais temporaire, pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, ne sont admises que les occupations du sol ci-après, ainsi que les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur et des recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. :

- les annexes fonctionnelles des constructions existantes (garages, abris de jardin, bûchers, pool house, barbecues, petites serres d'agrément et abris à chevaux),
- l'aménagement et la légère extension des constructions existantes.

**Lorsque l'assainissement collectif sera réalisé, l'ensemble des dispositions du présent règlement s'appliquera.**

Au sein de la zone 1AU sont identifiés :

- les secteurs **1AU<sub>i</sub>** relevant de l'assainissement non collectif dans lesquels toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.
- un secteur **1AU<sub>v</sub>** concernant le chef-lieu de Chilly au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la diversification du mode d'habitat sont introduites.

**Enfin, les secteurs identifiés par un astérisque** (au présent règlement et aux documents graphiques) ne peuvent être ouvert à l'urbanisation qu'au travers **d'une opération d'aménagement d'ensemble** telle que définie par le Code de l'Urbanisme (1AU\*, 1AU<sub>i</sub>\*, 1AU<sub>v</sub>\*).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>6</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières.

### **Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités ;
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- les garages collectifs ;
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- les constructions agricoles nouvelles.

### **Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel :**

- En vertu de l'article L 422.2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 422.1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édition de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Sont admis :**

- Les activités commerciales ou artisanales qui ont vocation de prestations de service de proximité, et celles qui, par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publiques ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

---

<sup>6</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'urbanisme.

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### **Condition d'ouverture à l'urbanisation :**

**Les secteurs identifiés par un astérisque** (au présent règlement et aux documents graphiques) ne peuvent être ouvert à l'urbanisation qu'au travers **d'une opération d'aménagement d'ensemble** telle que définie par le Code de l'Urbanisme (1AU\*, 1AU<sub>i</sub>\*, 1AU<sub>v</sub>\*).

#### **Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite et motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 m de largeur minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

## **Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U. et au règlement de la commune portant sur les conditions du raccordement des constructions au réseau de distribution de l'eau potable.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à planter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**Dans les zones 1AU du village de Coucy-Mougy et 1AUv du village de Chilly dont la réalisation du réseau d'assainissement est prévue à court et moyen terme, aucune construction nouvelle génératrice d'eaux usées ne pourra être admise avec un dispositif d'assainissement autonome.**

**Dans l'attente de l'extension du réseau public d'assainissement, toute construction génératrice d'eaux usées envisagée dans le cadre de l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.**

**Dans les zones 1AU<sub>i</sub>, en l'absence du réseau d'assainissement public, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.**

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Un pré traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est systématiquement demandé pour les nouvelles implantations significatives (supérieures à 1 ha).

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### 4.5 - Ordures ménagères :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

#### Article 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel, **lorsqu'il est autorisé**, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

#### Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

##### 6.0 - Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements publics ou constructions d'intérêt général, pour lesquels il n'est pas fixé de conditions de recul.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

##### 6.1 - Règles générales :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de recullement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m en zone 1AU,
- un recul minimum de 3 m en zone 1AUv.

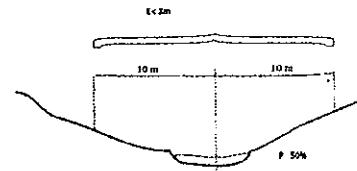
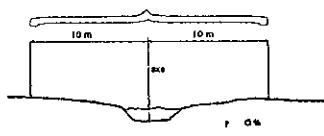
En outre, et hors agglomération, le long des R.D. 17, 197, 197A et 910, les constructions doivent respecter un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de la voie.

##### Cas particulier :

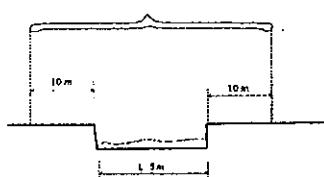
**Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.**

## MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISEAU ET TORRENTS

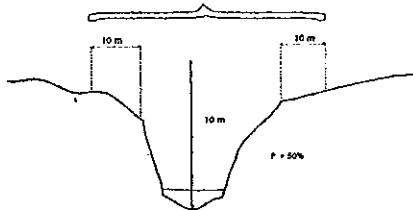
Cas n° 1: Ruisseau sans ravin



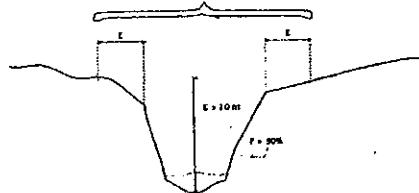
Cas n° 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n° 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Cas n° 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



E : Encaissement du cours d'eau par rapport au niveau des terrains naturels

P : Pente moyenne

### Article 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.0 - Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

#### 7.1 - Règles générales :

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

- un recul minimum de 4 m en zone 1AU,
- un recul minimum de 3 m en zone 1AUv.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîte,

et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

**Article 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 - Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîte.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

**10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- 9 m en zone 1AU,
- 11 m en zone 1AUv.

ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

**Article 1AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités :**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

**11.2 - Façades :**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### 11.3 - Toitures :

Les constructions à un seul pán sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîte de la dite construction.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve. Toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte brun-rouge ou ardoise; l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture. Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 115X120 et peuvent être regroupées en verrières. Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

La pente des toitures doit être égale ou supérieure à 40 % en zone 1AU et égale ou supérieure à 60 % en zone 1AUv.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, vérandas, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas vérandas, verrières, ainsi qu'aux panneaux solaires qui devront être pour ces derniers intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

## Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un système à claire-voie ne devant pas dépasser 1,40 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.

Toutefois, aux abords des carrefours et sur un linéaire de 30 m depuis l'angle de la parcelle concernée au droit de ces derniers, les clôtures et / ou les haies ne doivent pas dépasser 0,80 m de hauteur.

## **Article 1AU12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Il est exigé au minimum :

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- **2 places par logement dont 1 couverte.**

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- **1 place par chambre.**

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- **1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.**

Pour les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces :

- **1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- **1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N de surface de vente pour les commerces.**

#### **12.1 - Modalités d'application :**

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

### **Article 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

#### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

#### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires. Mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est notamment exigé, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface et ce hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.
- sur la totalité des espaces libres non affectés, aménagés en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie (de calibre minimum de 14 ou 16 cm de périmètre) par 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

- les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie par tranche de 4 places de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Généralités :**

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- 0,25 en zone 1AU,
- 0,40 en zone 1AUv.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas aux cas suivants :

- travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination),
- travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux équipements et services publics ou aux constructions d'intérêt général.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone 2AU.

### Article liminaire

Les zones concernées sont des espaces au caractère naturel destinés à l'urbanisation future dans le cadre du P.L.U. qui ne possèdent pas actuellement le niveau d'équipement requis pour être qualifiée de zone équipée, notamment au regard de la mise en œuvre du Schéma Général d'Assainissement et des équipements nécessaires à la desserte des constructions.

C'est pourquoi, au vu de ce qui précède, ces zones sont identifiées sous l'appellation zone 2AU (zone à urbaniser).

Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation par modification du P.L.U. qui intégrera les dispositions réglementaires relatives à leur mise en œuvre et le cas échéant, l'opération d'aménagement retenue.

Au sein de ces zones sont distinguées aux documents graphiques :

- **des zones 2AUv** au chef-lieu de Chilly, identifiées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune comme des « espaces stratégiques » pour la mise en œuvre d'un projet d'extension du village devant être porteur d'une diversification du parc de logement (habitat collectif et semi-collectif) et d'un développement de l'armature des espaces publics du chef-lieu,
- **une zone 2AUx** à Novéry, devant permettre l'aménagement d'un petit site d'accueil de l'artisanat local.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions par l'article 2AU2 ci-après.

### Article 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Sont admis sous les conditions suivantes :**

- les clôtures, aux conditions prévues à l'article 11 du règlement.
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement publiques.

**Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite et motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Les articles 2AU3 à 2AU10 ne sont pas réglementés.**

**Article 2AU11 - ASPECT DES CLOTURES :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un système à claire-voie ne devant pas dépasser 1,40 m.

Toutefois, aux abords des carrefours et sur un linéaire de 30 m depuis l'angle de la parcelle concernée au droit de ces derniers, les clôtures et / ou les haies ne doivent pas dépasser 0,80 m de hauteur.

**Les articles 2AU12 à 2AU14 ne sont pas réglementés.**



PLU approuvé le 22/12/06  
Publié le 02/01/07

### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone A.

#### Article liminaire

##### Quant à l'étendue de la Zone A :

Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.

D'autre part, à Chilly, le diagnostic agricole a révélé une agriculture dynamique et pérenne, et le P.A.D.D., dans ses orientations générales, a souligné l'**intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune.**

**Ces deux éléments amèneront à retenir une application assez large de zone A.**

##### Quant aux constructions nécessaires à l'activité agricole :

Elles pourront être autorisées dans cette zone, **à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.**

Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, sont **interdites, dans les secteurs** repérés au plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1 al7 du Code de l'Urbanisme pour leur sensibilité paysagère en cohérence avec l'étude paysagère réalisée dans le diagnostic.

##### Enfin, quant aux constructions existantes dans la zone A :

Le patrimoine rural bâti d'origine agricole, qui a été identifié dans le diagnostic et dont le P.A.D.D. préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1 al7 du Code de l'Urbanisme.

Pour ce patrimoine et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après. En outre, il est soumis au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article A2 ci-après.

### **Article A2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel :**

- En vertu de l'article L 422.2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 422.1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édition de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311.1 du Code forestier.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :
  - tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir,<sup>7</sup>
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>8</sup> Article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole, ou arboricole, sous réserve que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- Les bâtiments destinés, par le producteur, au stockage de son matériel agricole ou de ses récoltes, à la condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- Les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 150 m des zones urbaines ou d'urbanisation future et d'une localisation adaptée au site.
- Les serres et tunnels, sous réserve qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone, sous réserve :
  - de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité ;
  - que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,
  - que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, sous réserve d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.
- Les box à chevaux indépendants d'une surface inférieure à 35 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. dans la mesure où ils sont situés à proximité d'une construction préexistante et qu'ils ont un but de loisir non commercial.
- L'élevage et la pension d'animaux de compagnie, sous réserve que ces activités s'exercent à partir de bâtiments existants et respectent la réglementation applicable en matière d'implantation par rapport aux zones urbaines ou d'urbanisation future.
- Les annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolé à l'un de ces bâtiments.

Toute construction traditionnelle et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial, dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...), dans la mesure où :

- elle ne dépasse pas 360 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. au total.
- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole ;
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.
- elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques ;
- les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées soient implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt général telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.

Les aménagements légers de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :

- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone ou dans le secteur considéré,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article A 11-4.

#### **Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite et motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'utilisation de ressources en eau, autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage), peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

## **Article A5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

**Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

**6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

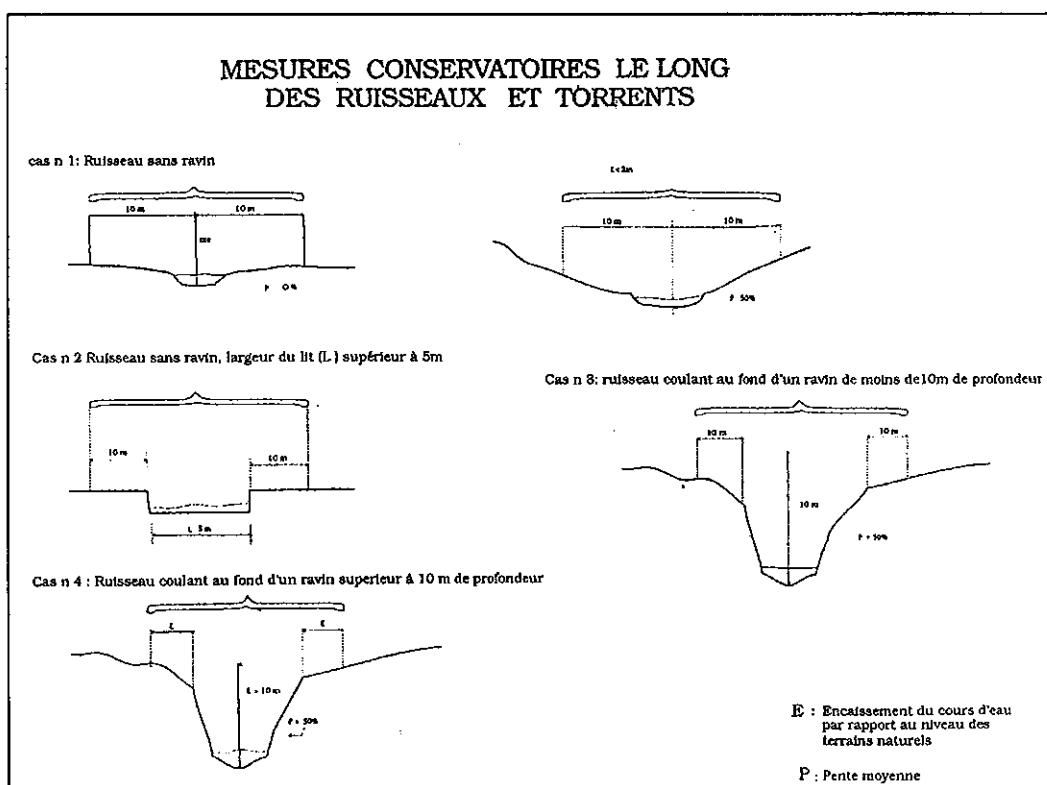
**6.1 – Implantation :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

En outre, et hors agglomération, le long des R.D. 17, 197, 197A et 910, les constructions doivent respecter un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de la voie.

**Cas particulier :**

**Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.**



**Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVEES VOISINES**

Les constructions nouvelles admises dans la zone doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines, un recul de :

- 3 m pour les bâtiments d'habitation,
- 5 m pour les bâtiments agricoles.

**Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîte.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

**10.2 – Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions n'est pas limitée, à l'exception des constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles, dont la hauteur maximum ne doit pas dépasser 9 m.

En tout état de cause, la hauteur des autres constructions devra être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faîte du bâtiment existant.

**Article A11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.0 – Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors

justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :

Il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

### **11.1 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### **11.2 - Façades :**

#### **11.2.1 Pour les bâtiments agricoles :**

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

#### **11.2.2 Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :**

Les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

#### **11.2.3 Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :**

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction.

L'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.

La modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.

Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.

Les bois et bardages apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...),

Les volets à battants seront à panneaux ou persiennes, peints dans des teintes préconisées ci avant. Les volets roulants seront tolérés à titre exceptionnel, notamment pour la fermeture des activités en rez-de-chaussée.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment d'origine.

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés sont interdits.

### **11.3 - Les toitures :**

#### **11.3.1 Pour les bâtiments agricoles :**

- les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes ;
- les teintes claires sont interdites ;
- le vieillissement naturel des matériaux est accepté ;
- les couvertures fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

#### **11.3.2 Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :**

Les règles applicables sont celles de la zone U.

#### **11.3.3 Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :**

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge ; toutefois, l'emploi du zinc patiné, cuivre, ou de l'ardoise peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La pente des toitures doit être égale ou supérieure à 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, vérandas, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas vérandas, verrières, ainsi qu'aux panneaux solaires qui devront être pour ces derniers intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

### **11.4 - Les clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

**Article A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

**Article A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.1- Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

**13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause et pour les constructions agricoles :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès ;
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles ;
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière ;
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ;
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés).

**Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :**

Les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

PLU Chilly

N

approuvé le 22/12/05

Publié le 21/1/07



## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## TITRE V

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone N.

#### **Article liminaire**

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espace naturel.

**La nouvelle délimitation des zones naturelles** oblige les auteurs d'un P.L.U. à ne plus traiter ces zones en grande masse, mais à établir un **diagnostic fin de leurs composantes**.

A titre d'information, on rappellera que la notion de **zone N protégée pour des raisons de risques** a disparu.

On peut distinguer, **dans le cas de Chilly, quatre sous-secteurs de la zone N pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier leur règlement :**

- **Nh** : secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zones humides).
- **Ns** : secteur réservé aux équipements de sports et de loisirs (pour la gestion des équipements de sport au lieu-dit « Les Trèges »).
- **Nd** : secteur de gestion du bâti dispersé (récent) existant au sein d'espaces agricoles ou naturels.
- **Nc** : secteur à vocation exclusive d'extraction de matériaux (**carrière**) sis aux lieux-dits « Fontaine aux Loups », «Champs Froids » et « Creux de Mercy ».

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ci-après.

Dans le secteur Nh en particulier, tous travaux et installations, publics ou privés, susceptibles de modifier trop sensiblement l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment drainages ou remblais.

### **Article N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel :**

- En vertu de l'article L 422.2 du Code de l'urbanisme, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale et de ceux visés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 422.1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.
- L'édition de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :
  - Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<sup>9</sup>
  - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.<sup>10</sup>
- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311.1 du Code forestier.

<sup>9</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>10</sup> Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

**Sont admis, sous conditions :**

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou technologiques.

Les constructions et équipements publics à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité forestière.

Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt général telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition :

- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone ou dans le secteur considéré,
- que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

**Sont admis, dans le sous-secteur Nh uniquement :**

Les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avérereraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.

Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.

Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.

Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.

Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

**Sont admises, dans le sous-secteur Nd uniquement :**

L'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions existantes, dans la mesure où ladite extension :

- est édifiée dans les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal
- respecte les conditions fixées ci-après par l'article N6.

Les annexes fonctionnelles des constructions existantes, dans la mesure où elles sont situées à proximité immédiate desdites constructions.

Le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement agricoles ou naturels.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de trois ans est autorisée (s'il avait été régulièrement édifié) dans l'enveloppe du volume ancien, à condition :

- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur considéré,
- que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- qu'elle respecte les conditions fixées par l'article N11,

et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

**Sont admises, dans le sous-secteur Ns uniquement :**

Les constructions et installations légères, ainsi que les équipements publics, nécessaires et liés aux activités sportives ou de loisirs de plein air (sanitaires, buvette, club-house, gradins ...), dans la mesure :

- ils sont situés à proximité des constructions et installations préexistantes,
- aucun hébergement n'est créé.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article Ns11-4.

**Sont admis, dans le sous-secteur Nc uniquement :**

L'ouverture et l'exploitation de carrières, au sens de l'article 4 du Code minier (activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement).

Les constructions :

- les constructions et installations strictement nécessaires à l'activité d'exploitation de carrière (bureau, vestiaire, sanitaire, locaux techniques, ...),
- les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité précitée.

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition :

- qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'activité d'exploitation de carrière, et qu'ils fassent l'objet d'un réaménagement ultérieur dans les conditions définies à l'article Nc 13 ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement d'un accès au site d'exploitation de la carrière ;
- ou qu'ils soient réalisés dans le cadre des travaux de remise en état du site après exploitation.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article Nc11-4.

## **Adaptations mineures :**

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite et motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Article N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'utilisation de ressources en eau, autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage), peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **Article N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

**Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

**6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

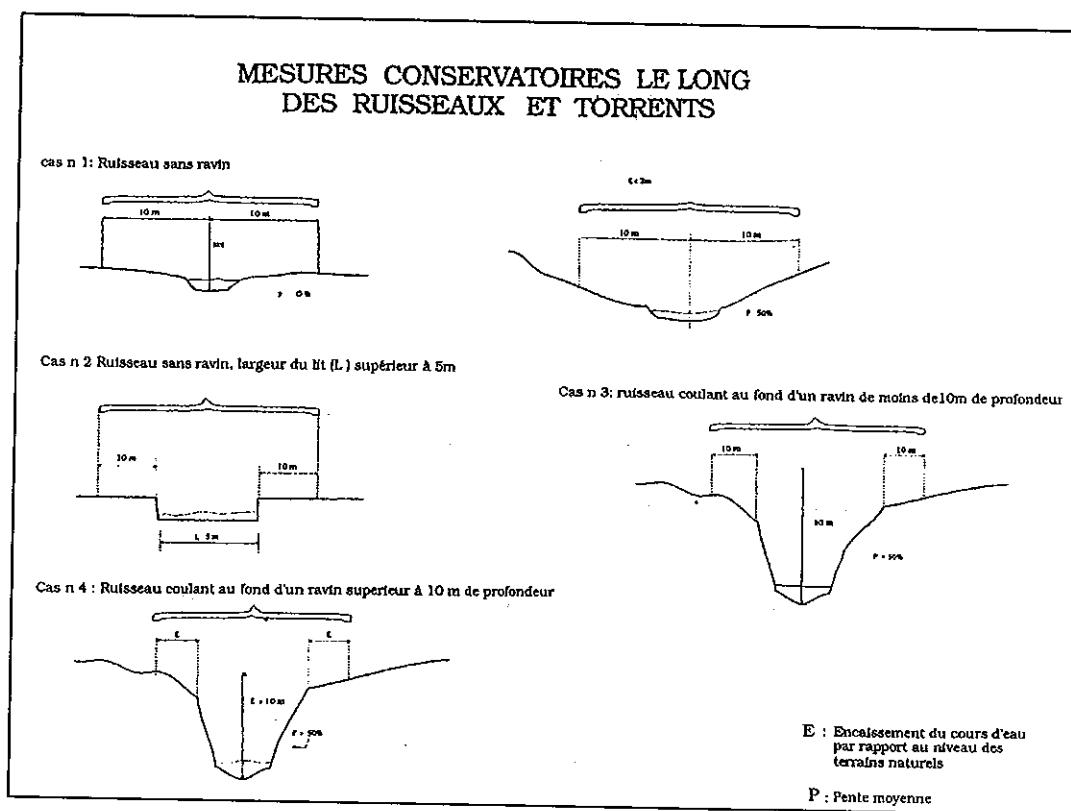
**6.1 – Implantation :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

En outre, et hors agglomération, le long des R.D. 17, 197, 197A et 910, les constructions doivent respecter un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de la voie.

**Cas particulier :**

**Les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.**



**Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.0 - Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

**7.1 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîte,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

**Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 – Généralités :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîte.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

**10.2 – Hauteur absolue :**

**Dans le sous-secteur Nd : la hauteur des constructions (extension ou annexe accolée), telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 9 m ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.**

Les constructions annexes non accolées ne doivent pas dépasser une hauteur de 4 m.

**Dans le reste de la zone :** la hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, mais devra être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement naturel.

## Article N11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

### 11.2 - Façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### 11.3 - Toitures :

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîte de la dite construction.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute réhabilitation ou construction neuve. Toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte brun-rouge ou ardoise; l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit devront être positionnées en partie basse de la toiture.  
Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 115X120 et peuvent être regroupées en verrières.  
Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

La pente des toitures doit être égale ou supérieure à 40%.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, vérandas, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas vérandas, verrières, ainsi qu'aux panneaux solaires qui devront être pour ces derniers intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

#### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, notamment agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

#### **Dans les sous-secteurs Ns et Nc :**

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les clôtures doivent être constituées de grillages simples, et leur hauteur peut être adaptée aux conditions particulières de fonctionnement et d'exploitation des équipements et installations existants ou autorisés dans les sous secteurs concernés.

#### **11-5 - Antennes :**

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages naturels, le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles du domaine public.

## **Article N12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

## **Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **13.1- Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.  
Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

### **Dans le secteur Nc :**

Au cours et au terme de l'exploitation, le site concerné devra faire l'objet d'une remise en état progressive :

- les fonds de carrière seront remblayés et aménagés;
- les talus seront, s'il y a lieu, plantés d'essences locales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé, sous réserve des dispositions de l'article N2 relatives à l'extension des volumes existants.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, les surfaces habitables des constructions autorisées dans la zone restent limitées, de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.