



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

## 3 - 1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

*Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire en date du 10 juin 2025,  
approuvant la modification n°2 du PLUi du Val des Usse,*

*Le Président,  
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 connaître 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

**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 nivellement 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-voie

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.

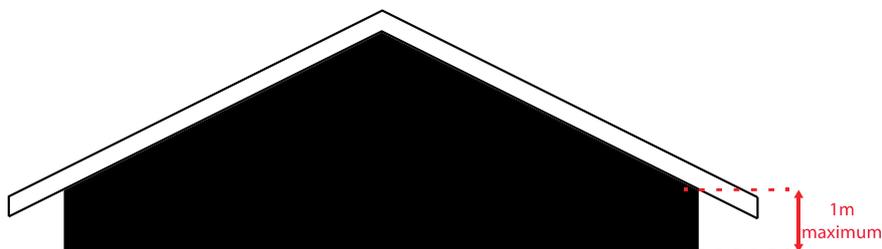
### Construction existante

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 générateur 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 destinés 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 destinés 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 cote 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.

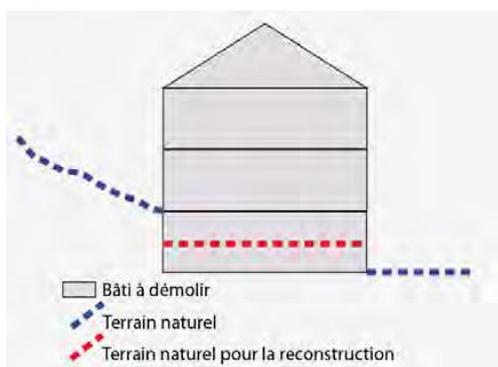


Schéma illustratif (à titre indicatif)

### 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 (accolées, non accolées) si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 m dans la limite de 10 m<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-avant, la somme de leurs surfaces doit être inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

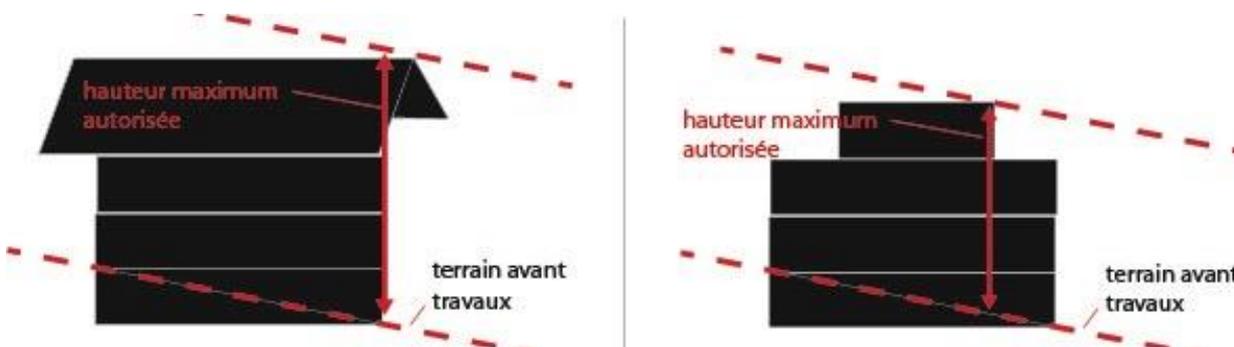
En cas de division d'un tènement bâti en vue de construire intervenue après approbation du présent PLUi, l'emprise de la construction existante doit demeurer inférieure à l'emprise maximale sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de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

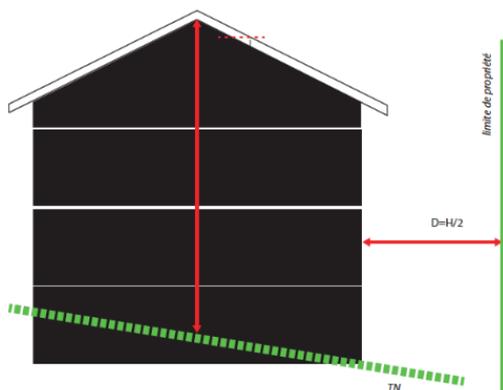


Schéma explicatif de la règle

## 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 PAYSAGÈRE

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.

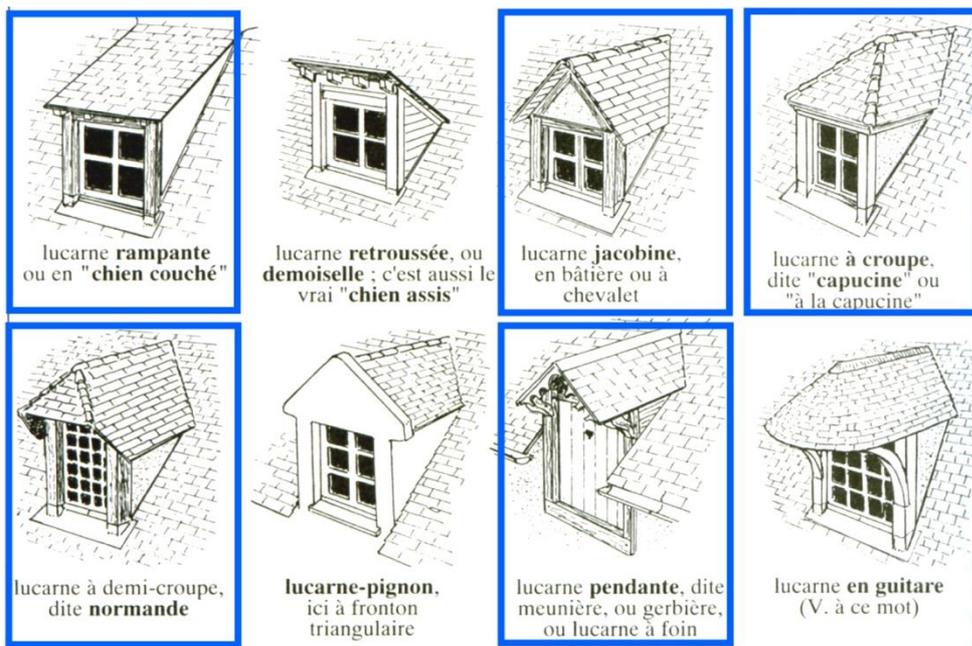
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 4 pourront être instruites, et dans ce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

### **Assainissement des eaux usées**

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

### **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 PLUI.

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 PLUI.

### **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 à 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 aggraver 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 JOUISSANCE**

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	UH1	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 ACTIVITÉ 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 ACTIVITÉS 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

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

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- 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 UH1:** 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
M1	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.
M6	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.
M7	Frangy	Centre bourg	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, l'ensemble du secteur comportera 10 logements aidés.
M9	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.
M16	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-avant. 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 UH11 : 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 UH11 : 9 m

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,
- 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

- 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 UH11 : 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 palier.

**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 faîtage,
  - la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis du domaine public ne dépasse pas 6 m.

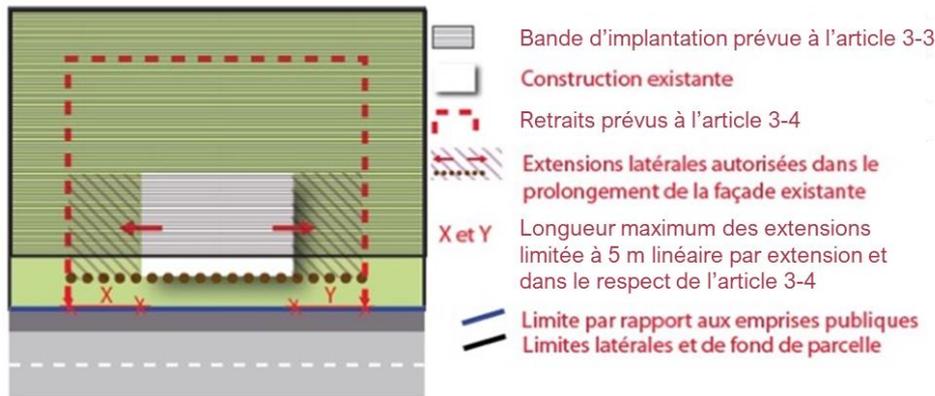
**Dans le cas d'alignements graphiques, les constructions ou extensions devront être réalisées :**

- 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 UH11**, 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) :

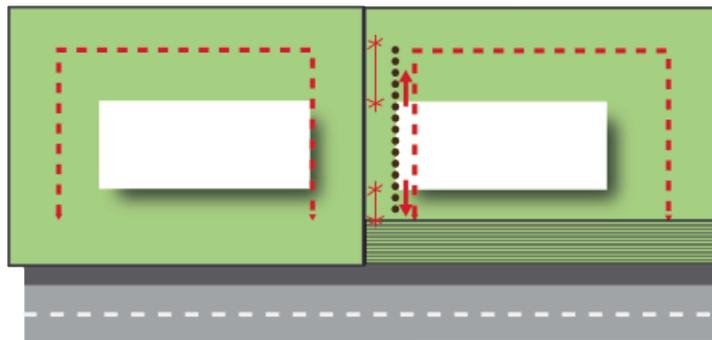
- constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- un permis groupé est projeté entre des tènements contigus
- 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 faîtage,
    - 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.

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



- Bande de recul prévue à l'article 3-3
- Retraits prévus à l'article 3-4
- Construction existante
- Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite de l'article 3-3 et des règles de l'article 3-4 par rapport aux autres limites séparatives. De plus, la longueur des extensions est limitée à 5 m linéaire par extension.

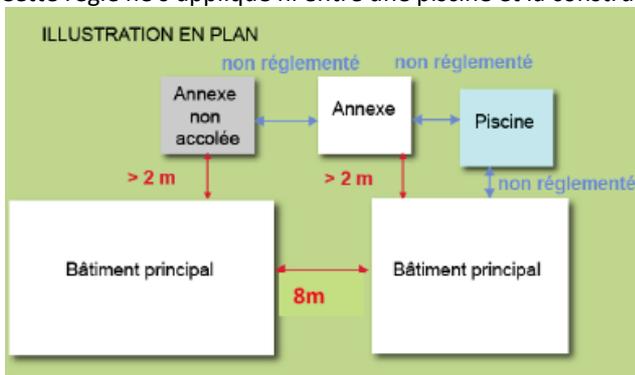
### 3-5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 UH11** : **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

*Complémentaire, 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

ladite 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.

### **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 règlementées.

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

### 5-1/ ESPACES VERTS

**Complémentaire, 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 UH1 : **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 (charmilles, 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 UH11 : 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'habitations 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 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</b>	A minima, une place par logement

## ZONE UH : zone d'habitat

<b>Hébergement hôtelier</b> <b>Restaurant</b> <b>Résidence de tourisme</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>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 PRIVÉES

#### 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:**

Destinations	Sous destination	UXa	UXc
<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 public 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		

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

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- 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'eaux, 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 faîtage,
- 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.

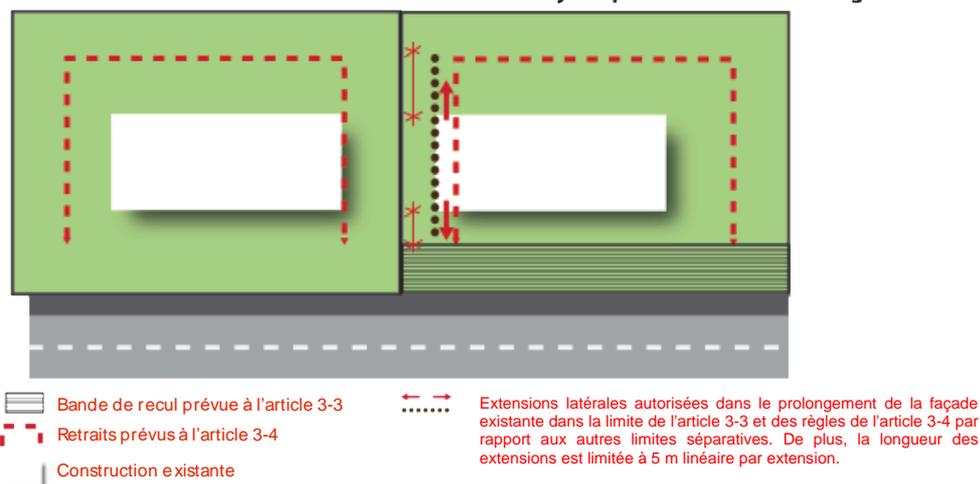
### Toutefois, pour le secteur UXc de Frangy :

- 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-avant : 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 faîtage,
- 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 règlementé.

## 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

**Complémentaire, 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 réglementées.

## 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.

**Complémentaire, 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.

**Complémentaire, 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> <b>Restaurant</b> <b>Résidence de tourisme</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> <b>Commerces</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
<b>Locaux techniques et industriels</b> <b>publiques et assimilés</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
<b>Autres activités des secteurs</b> <b>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 PRIVÉES

#### 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 être 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 plateforme 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
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
<b>Habitation</b>	Logement		X
	Hébergement		X
<b>Commerce et activité de service</b>	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
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels publiques 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
<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
	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 admise 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 faîtage,
  - 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 règlementé.

### 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

**Complétement, 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

**Complétement, 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 tènement 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 (charmilles, 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.

**Complétement, 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 PRIVÉES**

#### **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 être 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 plateforme 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

Complémentaire, 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

**Complémentaire, 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
<b>M2</b>	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.
<b>M3</b>	Chilly	Chef lieu Sud	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>M4</b>	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.
<b>M5</b>	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.
<b>M8</b>	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.
<b>M11</b>	Marlioz	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.
<b>M12</b>	Marlioz	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.
<b>M13</b>	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.
<b>M15</b>	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-avant. 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 règlementé.

**Complémentaire, 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

**Complémentaire, 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

**Complémentaire, 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

**Complémentaire, 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

**Complémentaire, se référer aux OAP.**

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

*Complémentaire, 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

**Complémentaire, 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 PRIVÉES**

### **7-1/ ACCÈS**

- **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

**Complémentaire, 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

**Complémentaire, se référer aux OAP.**

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

Se référer aux annexes sanitaires.

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

### **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>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique 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
<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 caravanage,
- 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 2AUX 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**

## 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 :**
  - o Il doit s'agir du point de vente de la production de l'exploitation ;
  - o 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.
  - o 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 publics 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-avant 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 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 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'avèreraient 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'eaux, 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 de logements et commerces	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements</li> <li>Artisanat et commerce de détail</li> <li>Restauration</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
<b>STECAL N°1</b>	CHAUMONT Entreprise de charpente	CES de 0,15
<b>STECAL N°2</b>	CHAUMONT Ferme des Roches	CES de 0,30
<b>STECAL N°4</b>	CHILLY Projet de logements et commerces	CES de 0,30
<b>STECAL N°6</b>	CHILLY Chenil	CES de 0,10

## ZONE A : Zone agricole

### 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 faîtage 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 faîtage
STECAL N°15	CONTAMINE-SARZIN Petite restauration	4 m au faîtage

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 réglementé.

## ARTICLE 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 (charmilles, 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 PRIVÉES**

#### **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 être 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 plateforme 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.

#### **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 :
  - 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**, 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 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 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'avèreraient 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'eaux, 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 publics 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
STECAL N°3	CHILLY Entreprise de TP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie, pour une surface de plancher totale et maximale de 1800 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
STECAL N°5	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>
STECAL N°7	CONTAMINE SARZIN Locaux techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels publics et assimilés : extension des locaux techniques</li> </ul>
STECAL N°8	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>
STECAL N°10	FRANGY Commerces et services	Extension des destinations suivantes <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>
STECAL N°11	MARLIOZ Projet de stockage, recyclage et criblage de matériaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels publics et assimilés</li> <li>• Dépôts de matériaux inertes</li> <li>• Activités et installations liées au recyclage et criblage de matériaux</li> </ul>
STECAL N°12	MARLIOZ Projet de STEP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels publics et assimilés</li> </ul>
STECAL N°13	MINZIER Zone de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels publics et assimilés</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>
STECAL N°14	MINZIER Buvette du plan d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Restauration</li> </ul> Ce secteur est, en partie, soumis à un aléa torrentiel fort dont le projet devra tenir compte.

## 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° STECAL	Commune + nom STECAL	CES
STECAL N°3	CHILLY Entreprise de TP	Non réglementé
STECAL N°5	CHILLY Stade de foot	CES de 0,20
STECAL N°7	CONTAMINE SARZIN Locaux techniques	CES de 0,15
STECAL N°8	CONTAMINE SARZIN Salle des fêtes	CES de 0,25
STECAL N°10	FRANGY Commerces et services	CES de 0,30
STECAL N°11	MARLIOZ Projet de stockage, recyclage et criblage de matériaux	CES de 0,10
STECAL N°12	MARLIOZ Projet de STEP	CES de 0,10
STECAL N°13	MINZIER Zone de loisirs	CES de 0,05
STECAL N°14	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° STECAL	Commune + nom STECAL	Hauteur
STECAL N°3	CHILLY Entreprise de TP	12 m au faîtage
STECAL N°5	CHILLY Stade de foot	6 m au faîtage
STECAL N°7	CONTAMINE SARZIN Locaux techniques	12 m au faîtage

<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 faîtage
<b>STECAL N°12</b>	MARLIOZ Projet de STEP	6 m au faîtage
<b>STECAL N°13</b>	MINZIER Zone de loisirs	6 m au faîtage
<b>STECAL N°14</b>	MINZIER Buvette du plan d'eau	4 m au faîtage

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.

### **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 (charmilles, 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 UH1d'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.