PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE CHAMBRY

Pièce n°3.1

REGLEMENT

Prescription de la révision : 05/04/2022

Dossier arrêté le : 11/06/2024

Mise à l'enquête publique : 26/05/2025

Dossier approuvé le : 04/09/2025

SOMMAIRE

PARTIE 1 : Lexique 7

PARTIE 2 : Mode d'emploi du règlement 28

PARTIE 3 : Division du territoire en zones 30

I. Les zones urbaines 31

II. Les zones à urbaniser 34

III. Les zones agricoles 34

IV. Les zones naturelles et forestières 35

PARTIE 4 : Dispositions Generales applicables à toutes les zones 36

I. Champ d'application et portée des règlements écrits et graphiques 36

II. Législation en vigueur qui s'impose au PLU 36

A. Les servitudes 36

B. Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 36

C. Adaptations mineures 37

III. Liste et définition des destinations et sous-destinations de construction 37

IV. Les risques et sinistres 41

A. Les risques naturels et technologiques 41

B. Reconstruction en cas de sinistre 42

V. Paysage et environnement 42

A. Aspect extérieur des constructions 42

B. Camping et caravaning sur terrain libre 43

C. Isolation thermique des constructions 43

D. Performances environnementales 43

E. Adaptation au changement climatique 43

VI. Équipements et réseaux 44

A. Règles applicables aux EICSP 44

B. Accessibilité des terrains 44

C. Réseau d'Adduction en Eau Potable (AEP) 45

D. Réseau d'Assainissement (EU) et d'Eaux Pluviales (EP) 45
E. Réseaux électriques et de télécommunications 45
F. Collecte des déchets ménagers 45
VII. Stationnements 45
PARTIE 5 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS OU ELEMENTS IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE 47
I. Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme 48
II. Périmètres soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation 49
III. Les secteurs composant la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiés au titre du 4°de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme 49
IV. Zones humides 49
V. Les cours d'eau 50
VI. Espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme 50
VII. Éléments de patrimoine vernaculaire protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme 50
VIII. Éléments paysagers à protéger en vertue de leur fonction environnementale et écologique au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme 51
IX. Les éléments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques 52
X. Classement sonore des infrastructures ferroviaires 53
PARTIE 6 : Dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (u) 54
Zone UA 55
Article UA.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 55
Article UA.2 : Mixité sociale et fonctionnelle 57
Article UA.3 : Volumétrie et implantation des constructions 58
Article UA.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 60
Article UA.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 65
Article UA.6 : Stationnement 67
Article UA.7 : Accès et voirie 69

Article UA.8 : Desserte par les réseaux 70
Zone UB 72
Article UB.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 72
Article UB.2 : Mixité sociale et fonctionnelle 74
Article UB.3 : Volumétrie et implantation des constructions 74
Article UB.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 76
Article UB.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 79
Article UB.6 : Stationnement 81
Article UB.7 : Accès et voirie 84
Article UB.8 : Desserte par les réseaux 84
Zone UC 86
Article UC.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 86
Article UC.2 : Mixité sociale et fonctionnelle 88
Article UC.3 : Volumétrie et implantation des constructions 88
Article UC.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 91
Article UC.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 94
Article UC.6 : Stationnement 96
Article UC.7 : Accès et voirie 98
Article UC.8 : Desserte par les réseaux 98
Zone UY 100
Article UY.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 100
Article UY.2 : Mixité sociale et fonctionnelle 102
Article UY.3 : Volumétrie et implantation des constructions 102
Article UY.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 104

Article UY.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions 106

Article UY.6 : Stationnement 106

Article UY.7 : Accès et voirie 107

Article UY.8 : Desserte par les réseaux 107

Zone UZ 109

Article UZ.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 109

Article UZ.2 : Mixité sociale et fonctionnelle 111

Article UZ.3 : Volumétrie et implantation des constructions 111

Article UZ.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 113

Article UZ.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 114

Article UZ.6 : Stationnement 115

Article UZ.7 : Accès et voirie 116

Article UZ.8 : Desserte par les réseaux 116

PARTIE 7 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER (AU) 118

Zone AU 119

Article AU.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 119

Article AU.2 : Mixité sociale et fonctionnelle 122

Article AU.3 : Volumétrie et implantation des constructions 122

Article AU.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 123

Article AU.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 124

Article AU.6 : Stationnement 124

Article AU.7 : Accès et voirie 125

Article AU.8 : Desserte par les réseaux 125

PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES AGRICOLES (A) 127

Zone A 128

Article A.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 128

Article A.2 : Mixité sociale et fonctionnelle 130

Article A.3 : Volumétrie et implantation des constructions 130

Article A.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 131

Article A.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 133

Article A.6 : Stationnement 134

Article A.7 : Accès et voirie 134

Article A.8 : Desserte par les réseaux 135

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 138

Zone N 139

Article N.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 139

Article N.2 : Mixité sociale et fonctionnelle 141

Article N.3 : Volumétrie et implantation des constructions 141

Article N.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 142

Article N.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 145

Article N.6 : Stationnement 145

Article N.7 : Accès et voirie 145

Article N.8 : Desserte par les réseaux 146

PARTIE 10 : Liste des acronymes 149

PARTIE 1 : LEXIQUE

Le lexique vise à notifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment celui relatif aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par laquelle les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Accessibilité des personnes handicapées : l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme adéquat peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (article L152-4 du Code l'urbanisme).

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Adaptations mineures : En application de l'article L 152-4 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une dérogation, sur décision motivée, pour des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

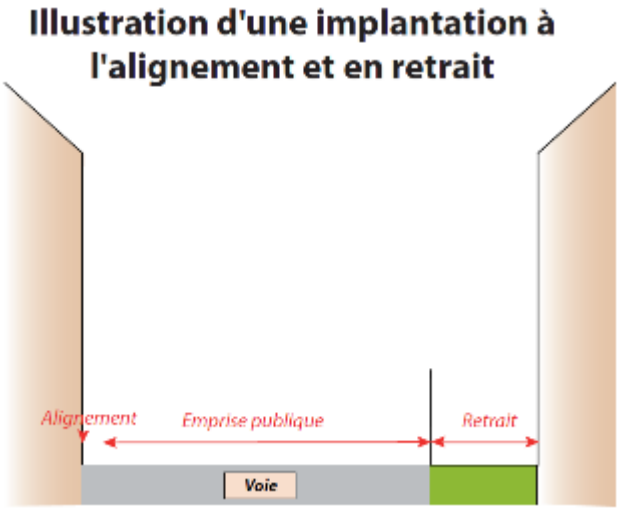
Aires de stationnement : En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6 ° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation. En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme 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.

Dimensions minimales : Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5 m.

Stationnement pour les véhicules électriques : Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

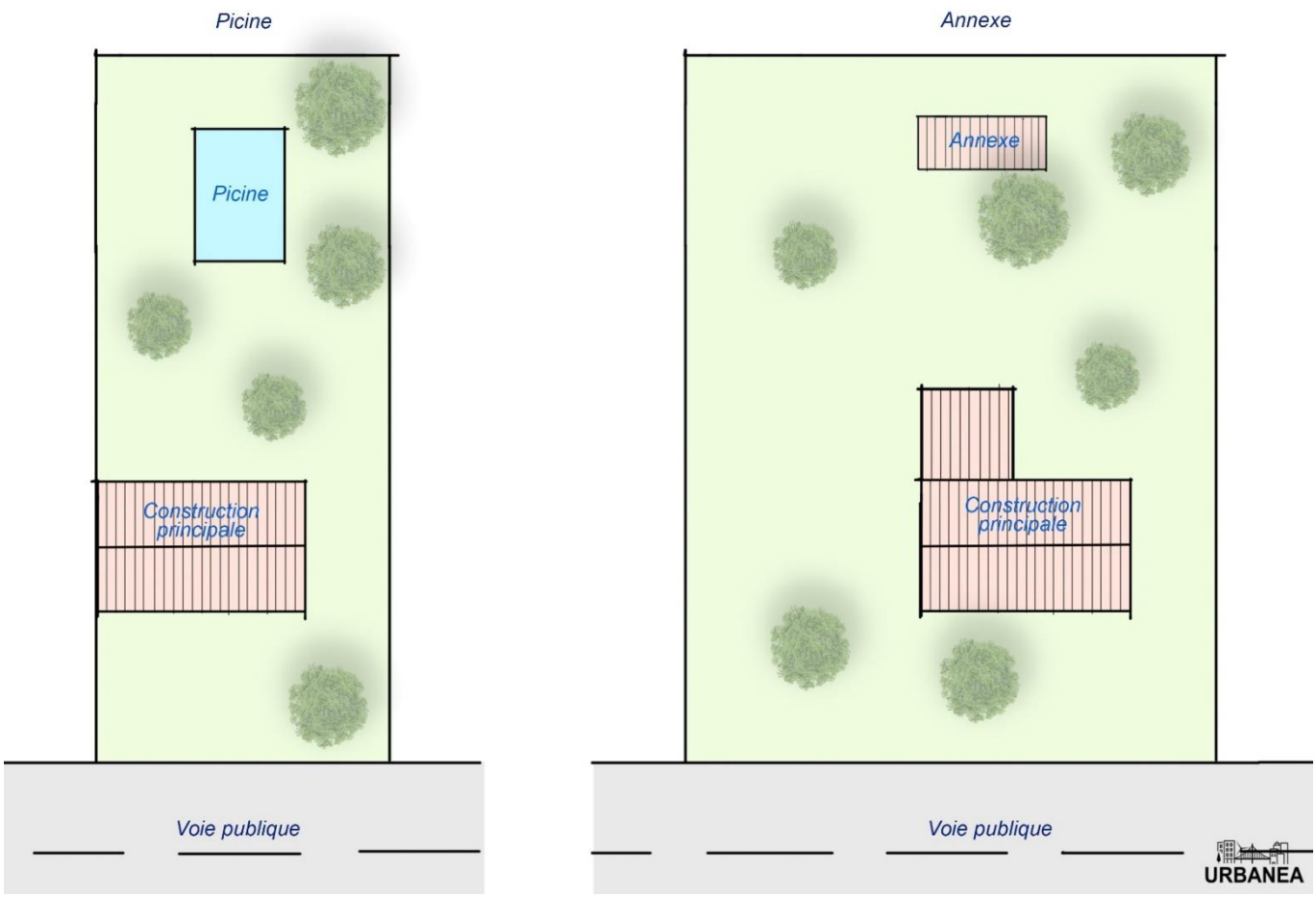
Aléa retrait gonflement des argiles : Le territoire communal est concerné par des terrains argileux et marneux sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions spécifiques sont à prendre pour terrasser et fonder un ouvrage dans lesdits secteurs.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. Le long des voies et emprises privées ouvertes à la circulation automobile, la limite entre la parcelle privée et l'espace viaire public (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes …) est assimilée à la notion d'alignement.



Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de ladite 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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

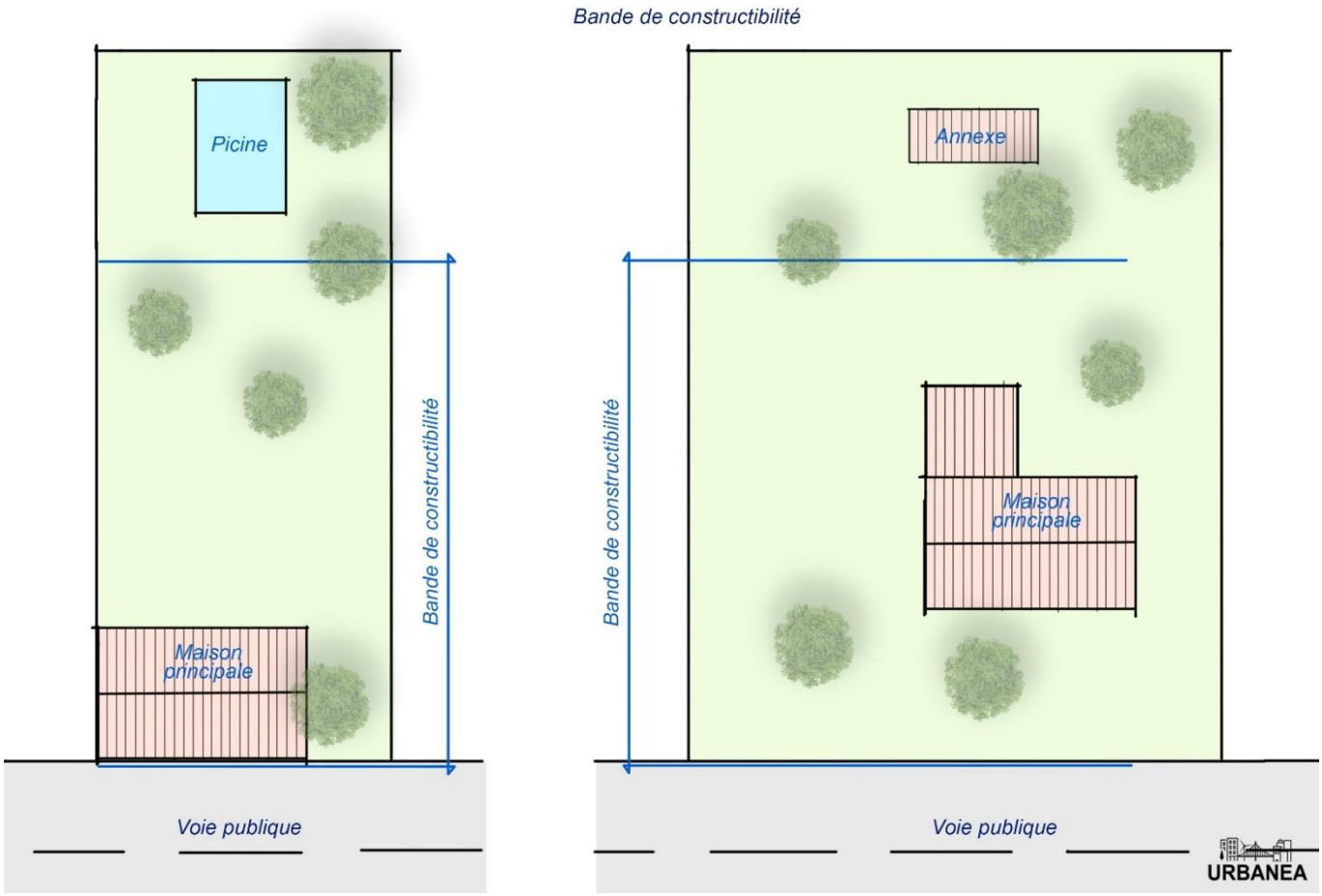
La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.



Appentis : petite construction, dont le toit est constitué d'une seule pente, et qui est accolée à la construction principale.

Arbre de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 1,80 mètre. Il est interdit de planter des arbres ou haies en bordure des voies communales à moins de 2 mètres pour toutes les plantations conformément à l' article 671 du Code civil.

Bande constructible : Elle est délimitée au plan de zonage. Elle est définie d'un côté par l'alignement sur rue et de l'autre par la limite de constructibilité.



Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- *Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;*
- *Soit de l'absence de toiture ;*
- *Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n' ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.*

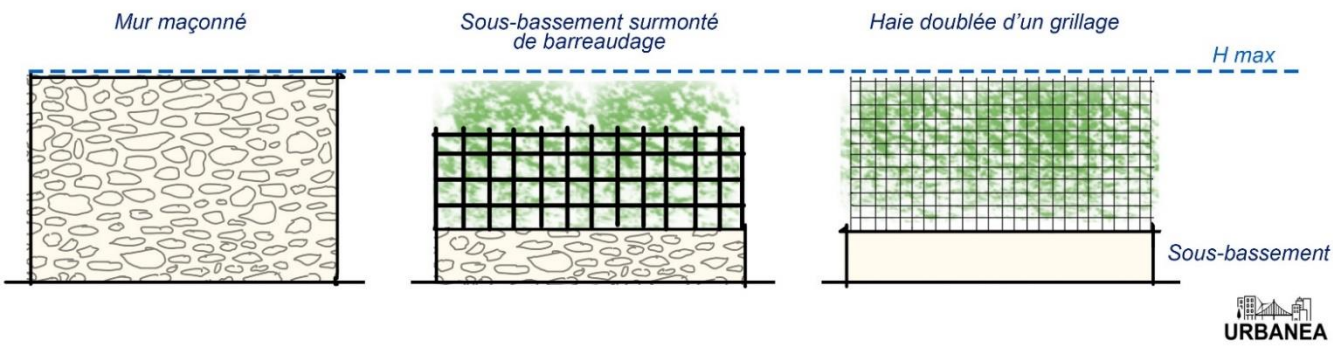
Bâtiments détruits ou démolis : au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire ou d' aménager, déclaration préalable…). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous

réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Dans le cas d'une copropriété, la limite de chaque lot de copropriété a valeur de limite séparative à la date d'approbation du présent règlement

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par le Code de l'urbanisme.

Clôtures : obstacle naturel ou construit qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en marque les limites et en empêche l'accès.



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.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'Homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir correspondent à cette définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

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.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'Equipement, req. N°266.238).

Constructibilité des emplacements réservés : des emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage, où est également définie leur destination, ainsi que les bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur ces parcelles, bâties ou non, comprises dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l 'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) : établissement ou équipement collectif appartenant ou non à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public (école privée, crèche privée…).

Couverture : Il s'agit du revêtement extérieur de la toiture d'une construction. Elle assure l'étanchéité à l'eau de la construction en canalisant et collectant les eaux pluviales. La couverture assure une protection mécanique contre des agents extérieurs divers (poussières, intrusions, etc.). Elle doit aussi résister aux contraintes mécaniques statiques de la neige et dynamiques des vents violents (pression et arrachement).

Considérée comme la cinquième façade de la construction, elle contribue à l'esthétique et à l'identité de la construction.

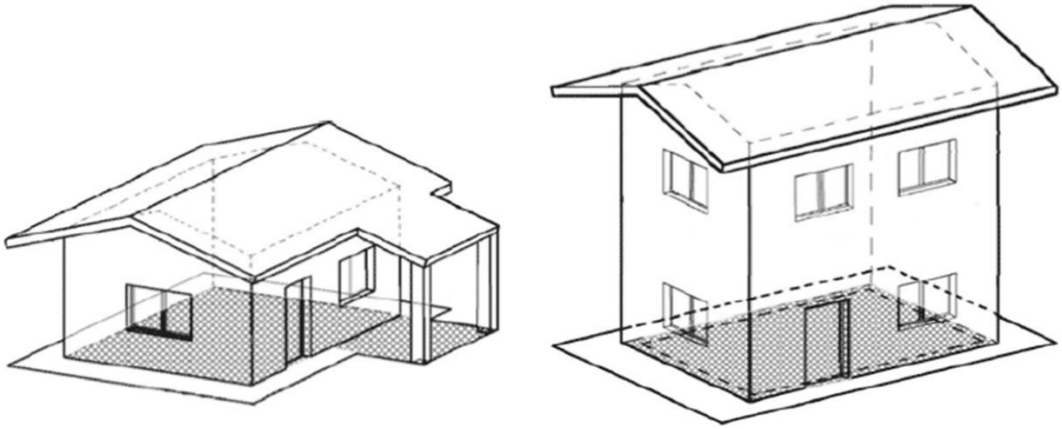
Dépôts et décharges : L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets de toute nature non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation.

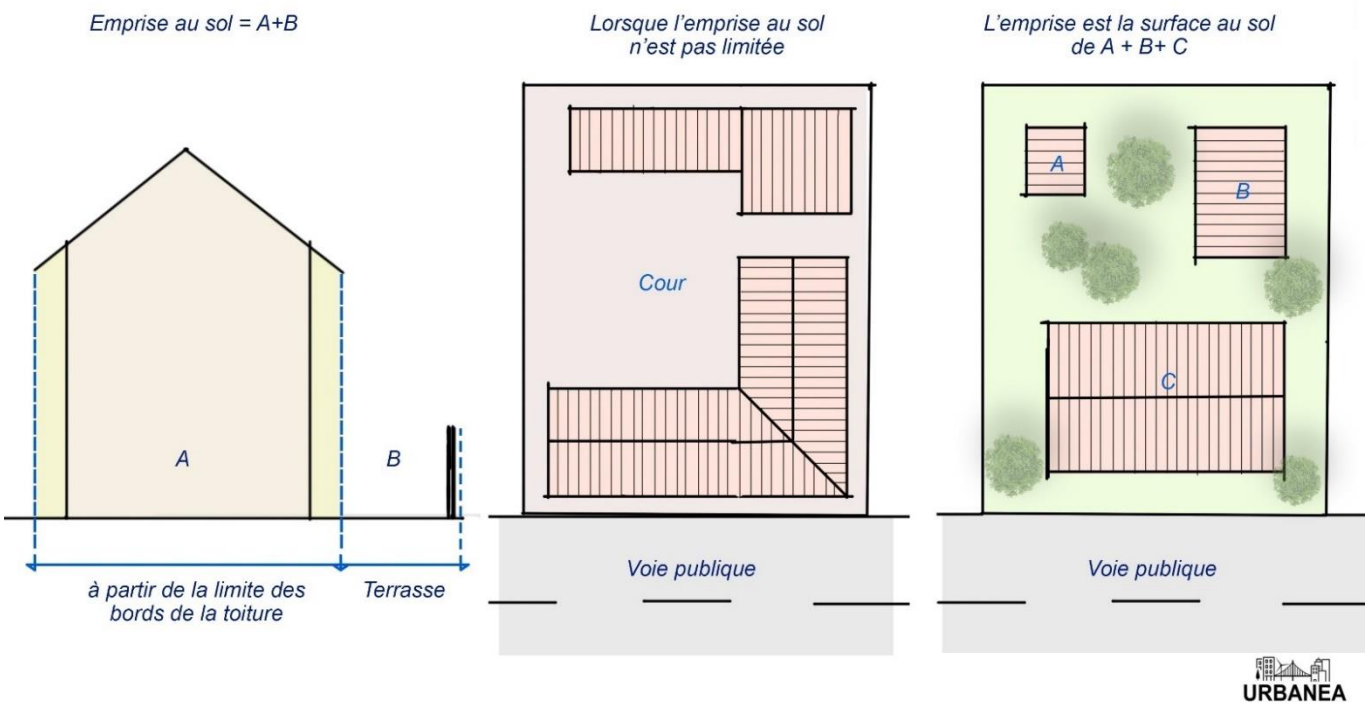
Destination des constructions : selon la définition du Code de l'urbanisme, il s'agit de l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt. En outre, le Code de l'urbanisme identifie les constructions et les installations nécessaires aux services publics. Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ». Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 50 m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau. Une construction est considérée comme « hébergement hôtelier » si deux conditions cumulatives suivantes sont remplies : le caractère temporaire de l'hébergement et l'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, accueil, surveillance…).

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont

exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent à leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



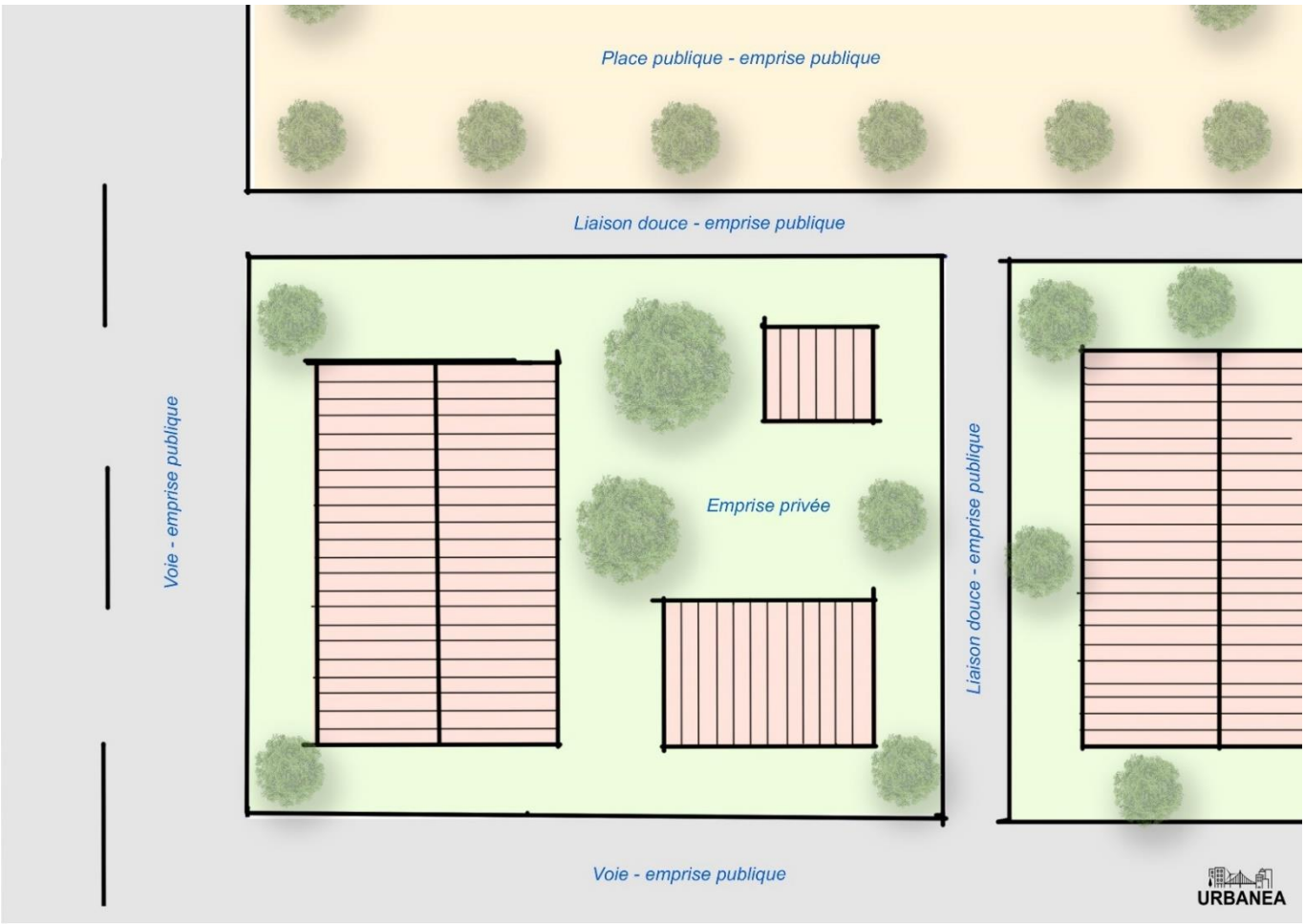


Emprise publique ou voie : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l' emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.



Entrepôt : construction liée directement au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel sont pris en compte, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (espace paysager, …).

Espace de pleine terre : partie de parcelle composée dont le sol reste en terre et ne fait l'objet d'aucun aménagement hors sol, en sous-sol, ni de revêtement de surface à l'exception d'engazonnement et de plantation.

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées les unes avec les autres.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l' isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétiques d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111- 17 du Code de l'urbanisme qui permettent au PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s' appliquent.

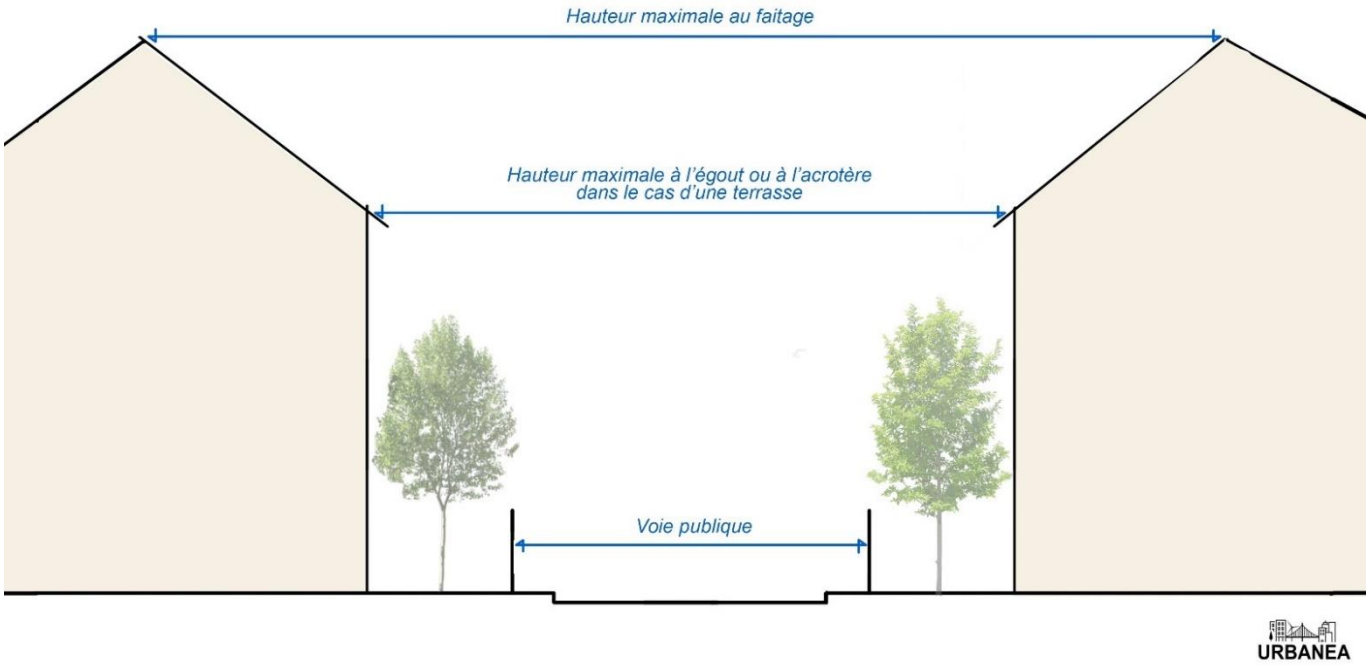
Hauteur maximale : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du Code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, 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.

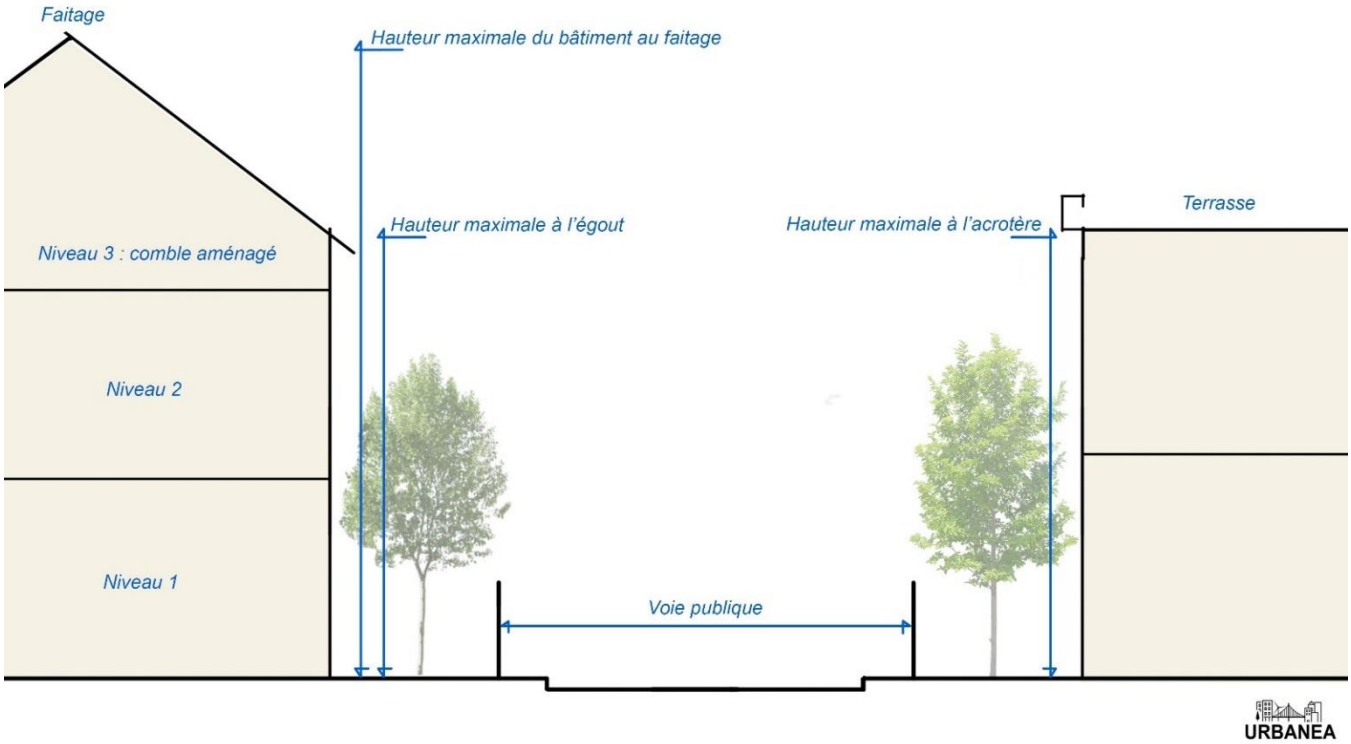
Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- Toiture à deux pentes : les points de référence sont le sommet de façade et le point le plus haut (= le faîtage dans ce cas).
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9°et être masquée par l'acrotère.
- Toiture mono pente : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 9° et 20°.

- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l' extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.

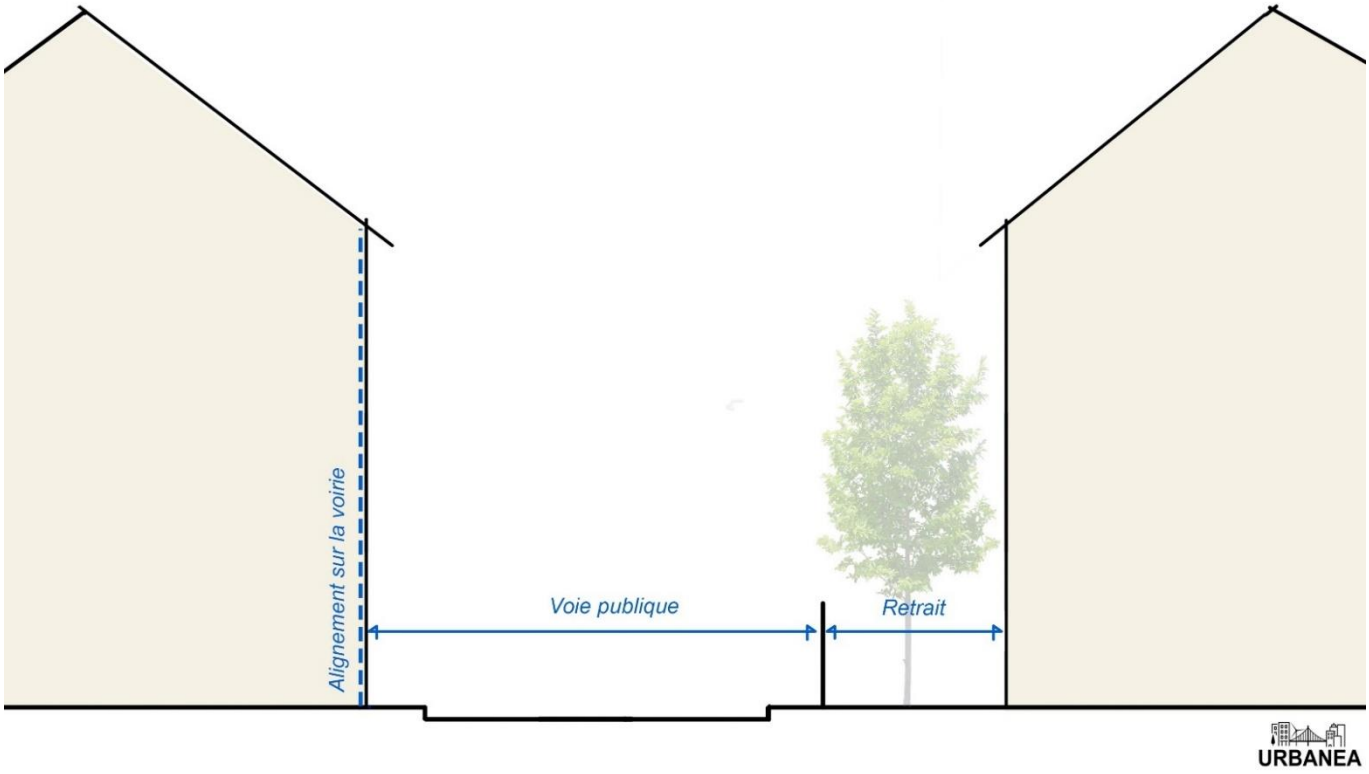


Haies : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

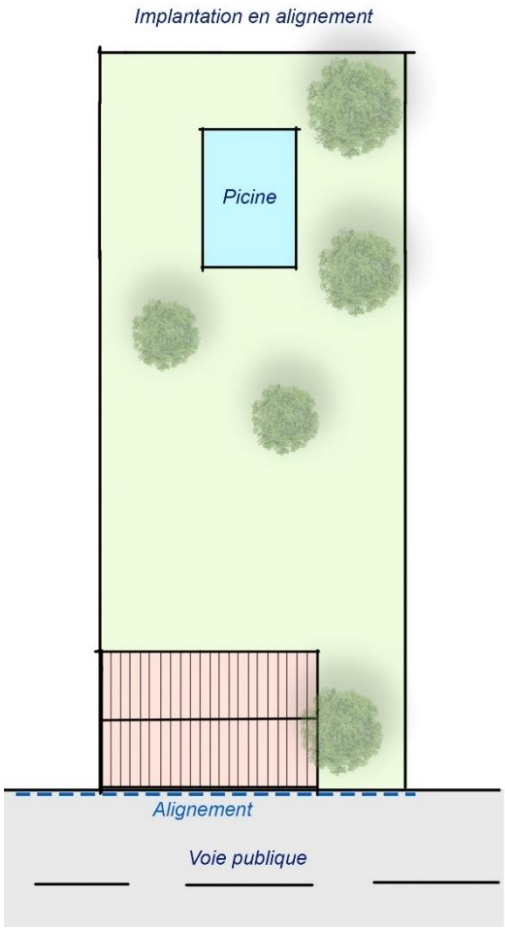
Hébergement :

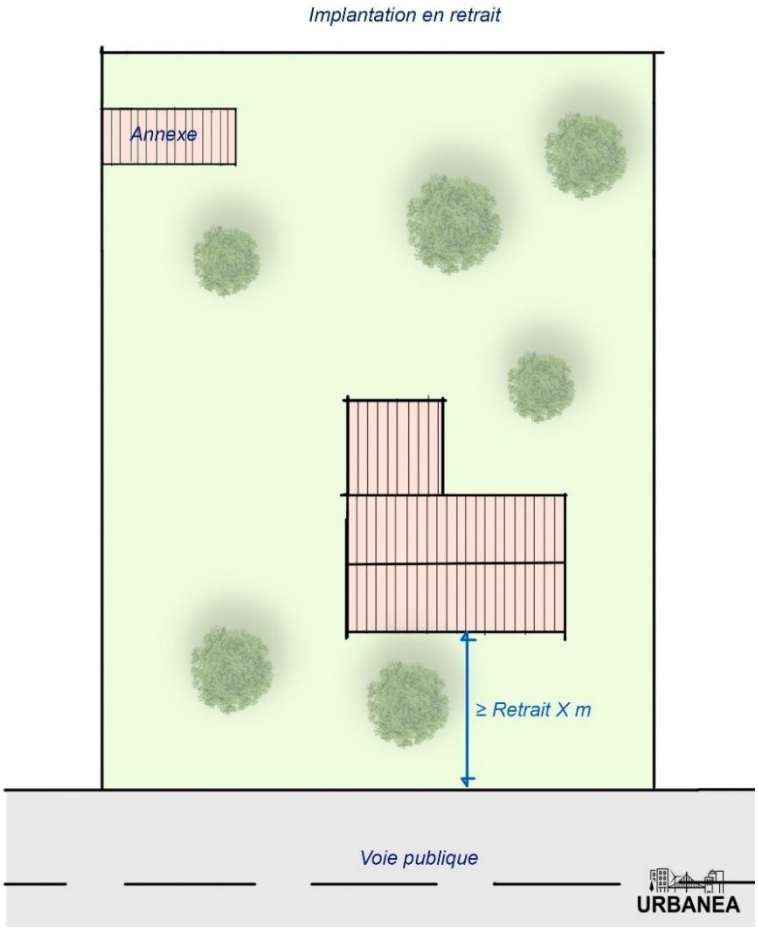
L'hébergement désigne toute structure, bâtiment ou installation permettant l'accueil temporaire de personnes, à des fins touristiques, sociales, professionnelles ou d'urgence, sans en faire leur résidence principale.

Implantation des constructions : lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement, sur une limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme) ou en limite séparative est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2/3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite. Dans ce cas, le recul ou retrait de la construction pour le dernier tiers de la construction n'est pas réglementé.

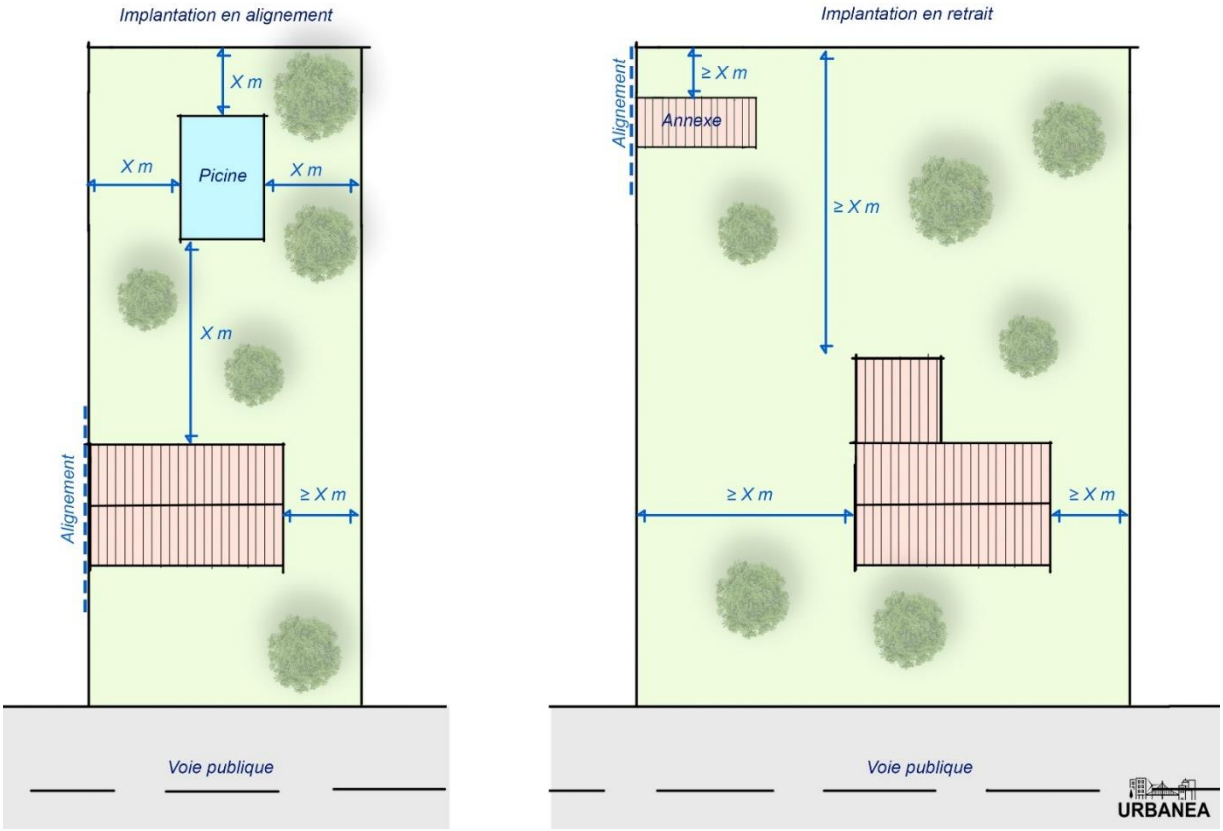


Implantation des constructions par rapport aux voiries

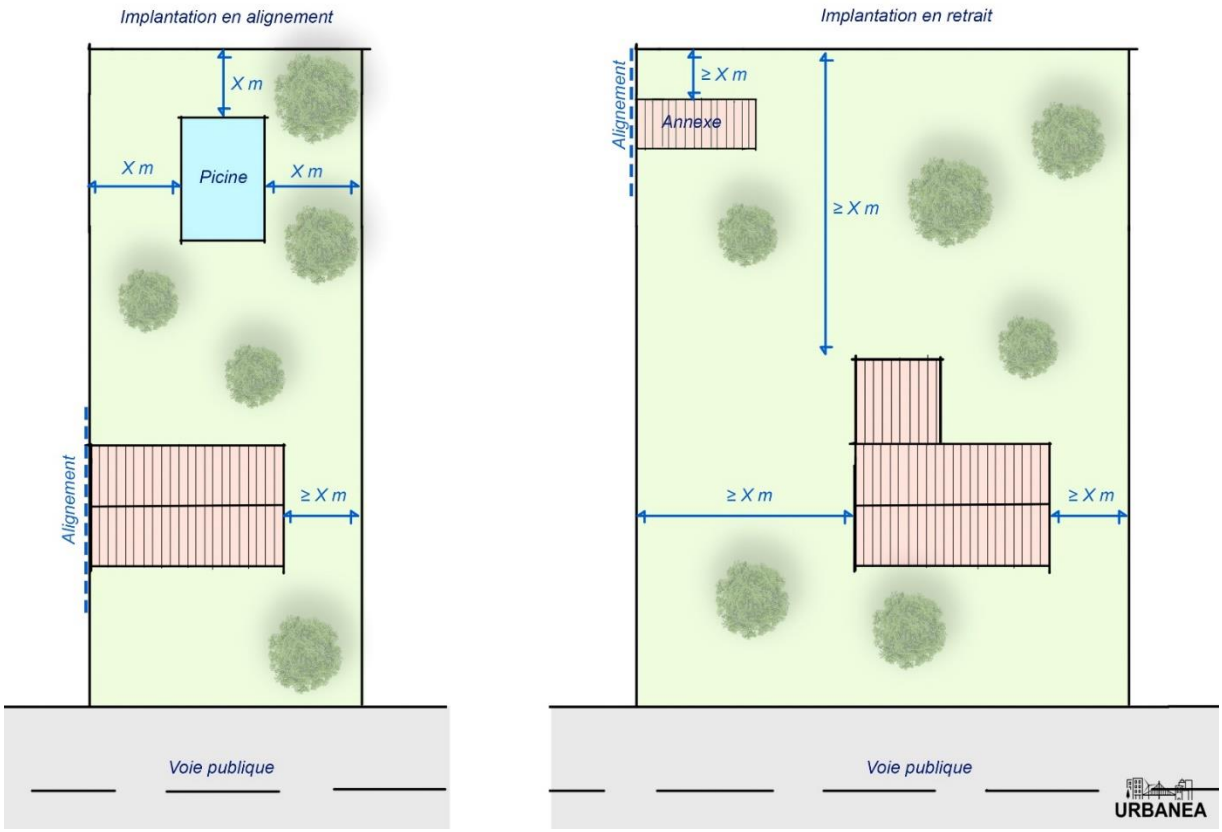




Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Implantation des constructions par rapport aux autres constructions

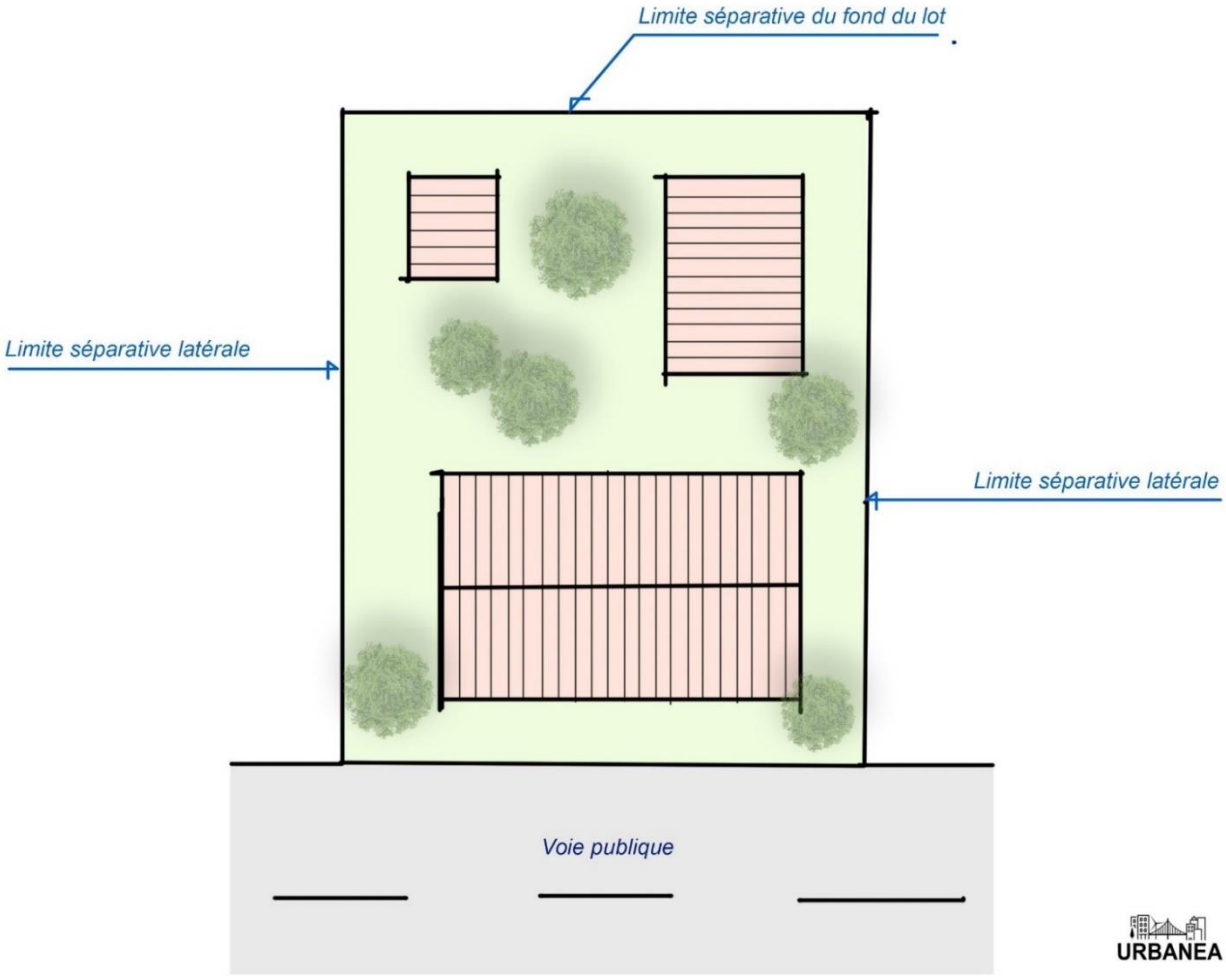


Installations classées pour la protection de l'environnement : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

Installations techniques extérieures : installations ou éléments techniques qui s'ajoutent à une construction et en modifient l'aspect extérieur de celle-ci tel que visée dans l'article 4 des dispositions spécifiques applicables aux zones du PLU. Il peut être cité par exemple : les climatisations, les panneaux solaires/photovoltaïques, bouches d'aérations, aérateurs de toit, antennes de télécommunication, paraboles.

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.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'appliquent les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.



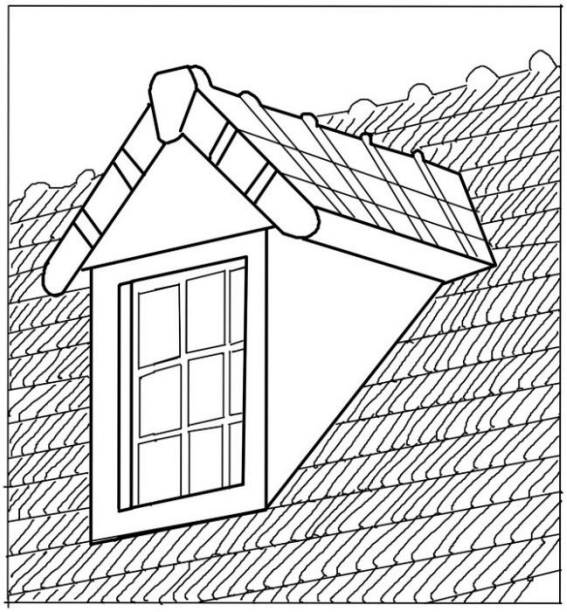
Local accessoire : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale ; il en constitue une annexe ou une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

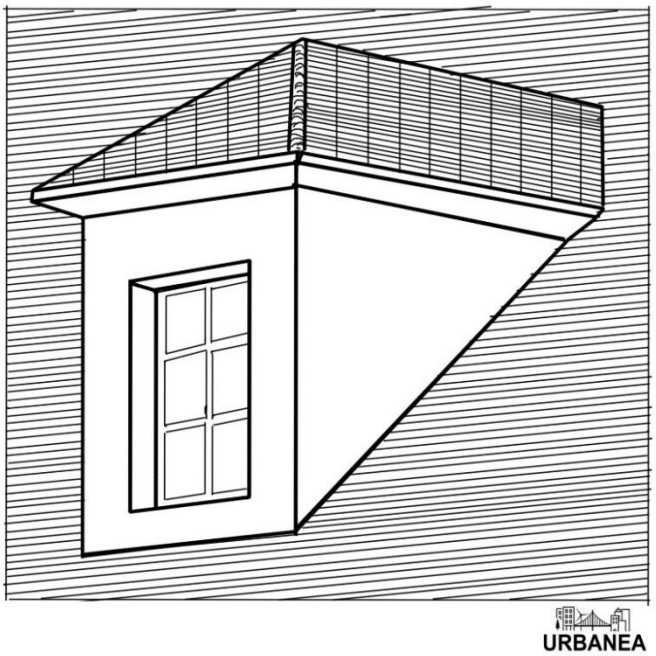
De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lucarne : il s'agit d'une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture afin d'apporter de la lumière ou de procéder à l'aération au comble. En cohérence avec l'architecture locale, les lucarnes autorisées sauf dérogation :

Lucarne à deux pans dite jacobine



Lucarne à croupe dite capucine

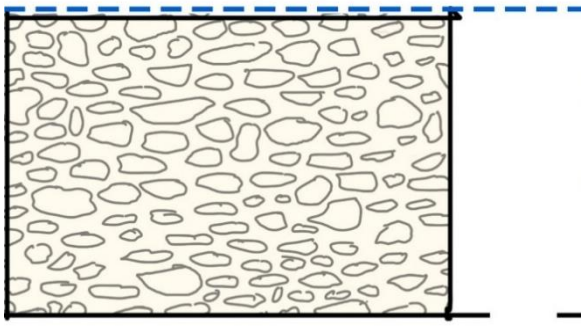


Illustrations à compléter

Marge de recul : limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Muret : petit mur bas maçonné.

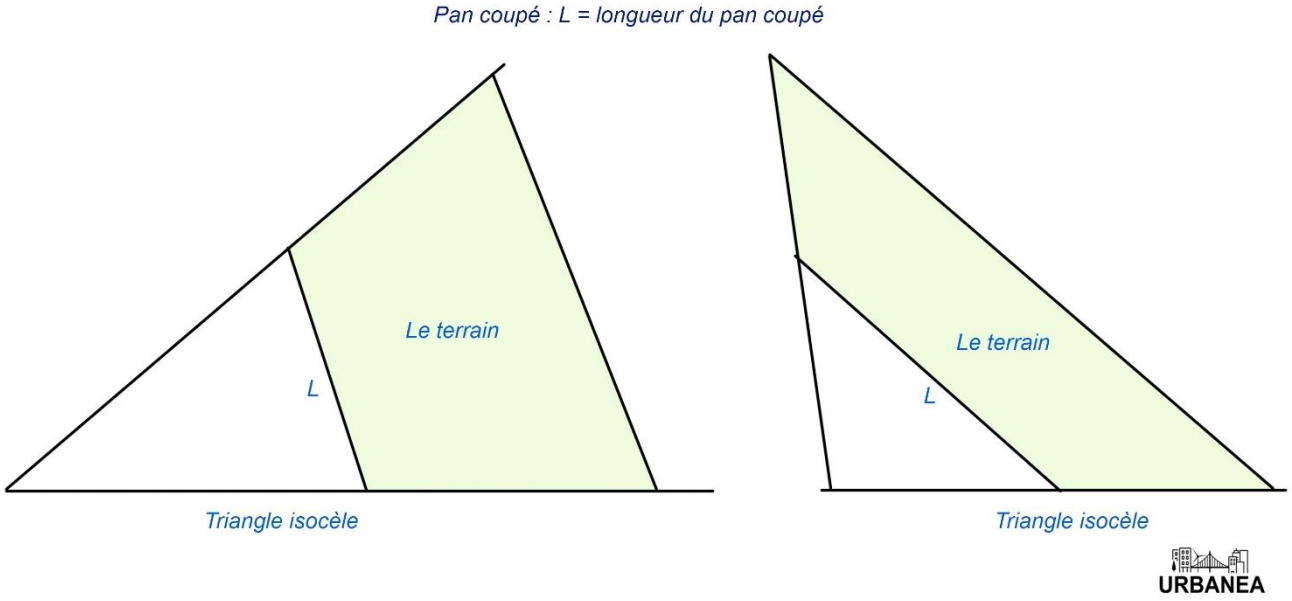
Mur maçonné



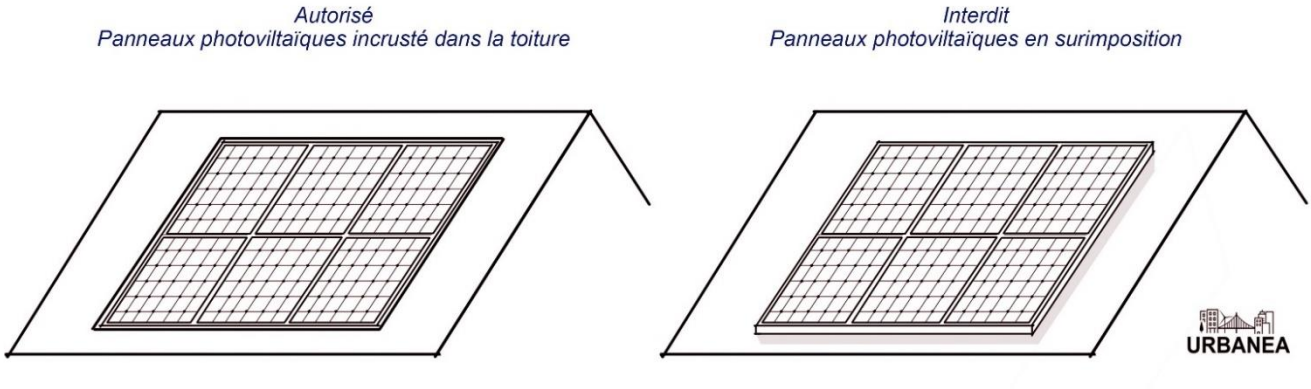
Opération d'aménagement d'ensemble : opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

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 (Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité à la question écrite n° 11105, publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016 - page 61).

Pan coupé : il s'agit du résultat de la suppression d'un angle d'un terrain, d'une toiture. Le pan coupé est ainsi la surface plane qui empêche un objet de former un angle droit.

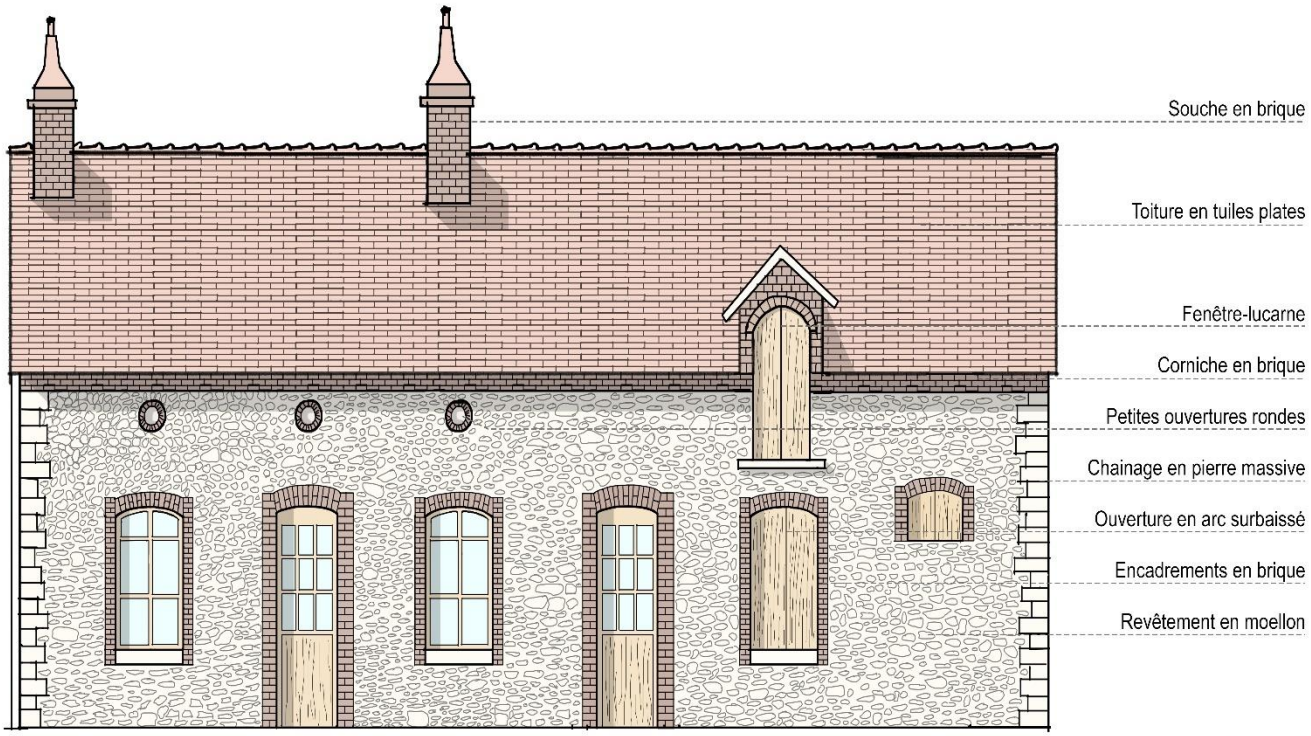


Panneau photovoltaïque solaire : dispositif qui a vocation à transformer l'énergie solaire, contenue dans la lumière pour qu'elle devienne de l'électricité ou de la chaleur.



Parements extérieurs : partie visible d'un matériau ou d'un ouvrage quelconque de menuiserie ou de maçonnerie, etc. Le parement désigne aussi la couche superficielle extérieure d'un bâtiment (parement de façade). Lorsqu'il s'agit de la toiture le parement est appelé : couverture.

PLU - Remauville - Maison rurale style Gâtinais



Urbanea 2021

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

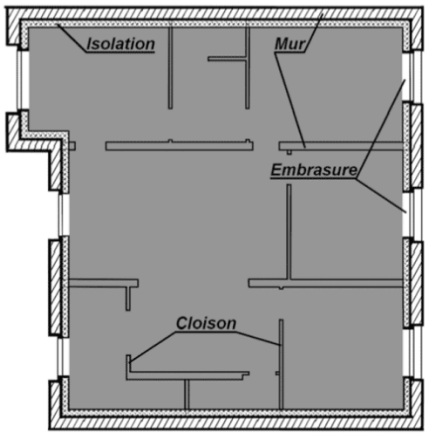
Restauration ou réfection : la réfection ou la restauration consistent à remettre en état le bâtiment existant. Elles ne supposent donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

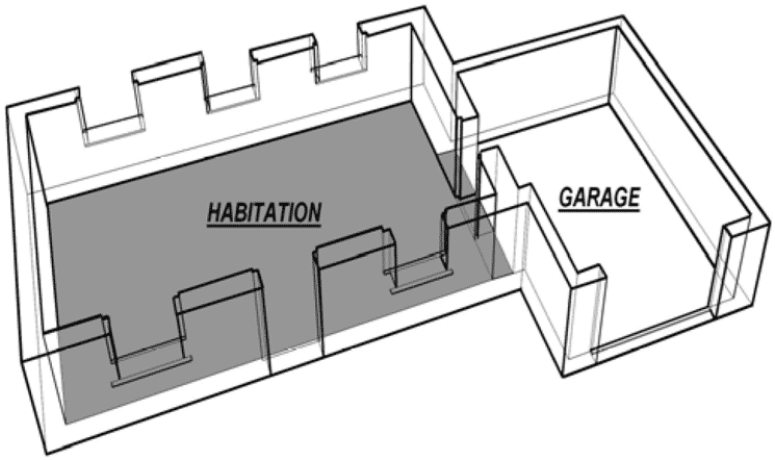
Réhabilitation : la réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial.

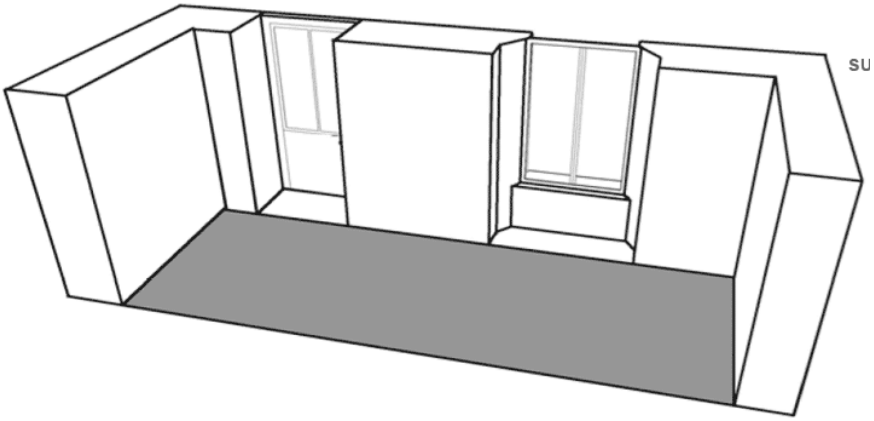
Retrait : partie de terrain située entre l'alignement et la façade de la construction ou entre la limite séparative et la construction.

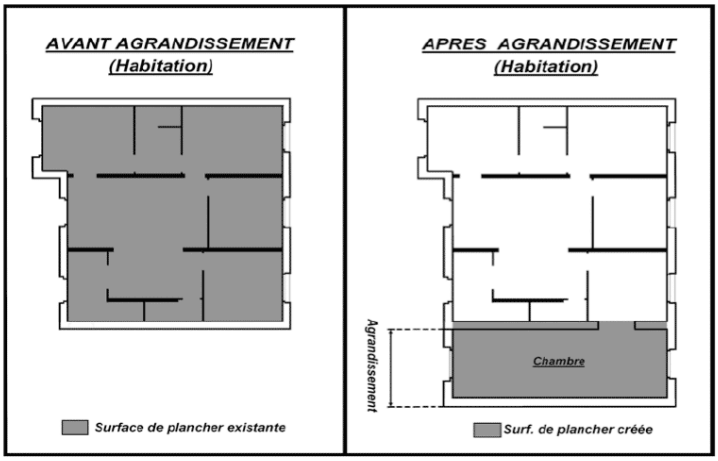
Surface de plancher : La surface de plancher telle que définie par le Code de l'Urbanisme, est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, après un certain nombre de déductions. Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher.

Ci-dessous quelques illustrations pour calculer une surface de plancher, à titre indicatif :



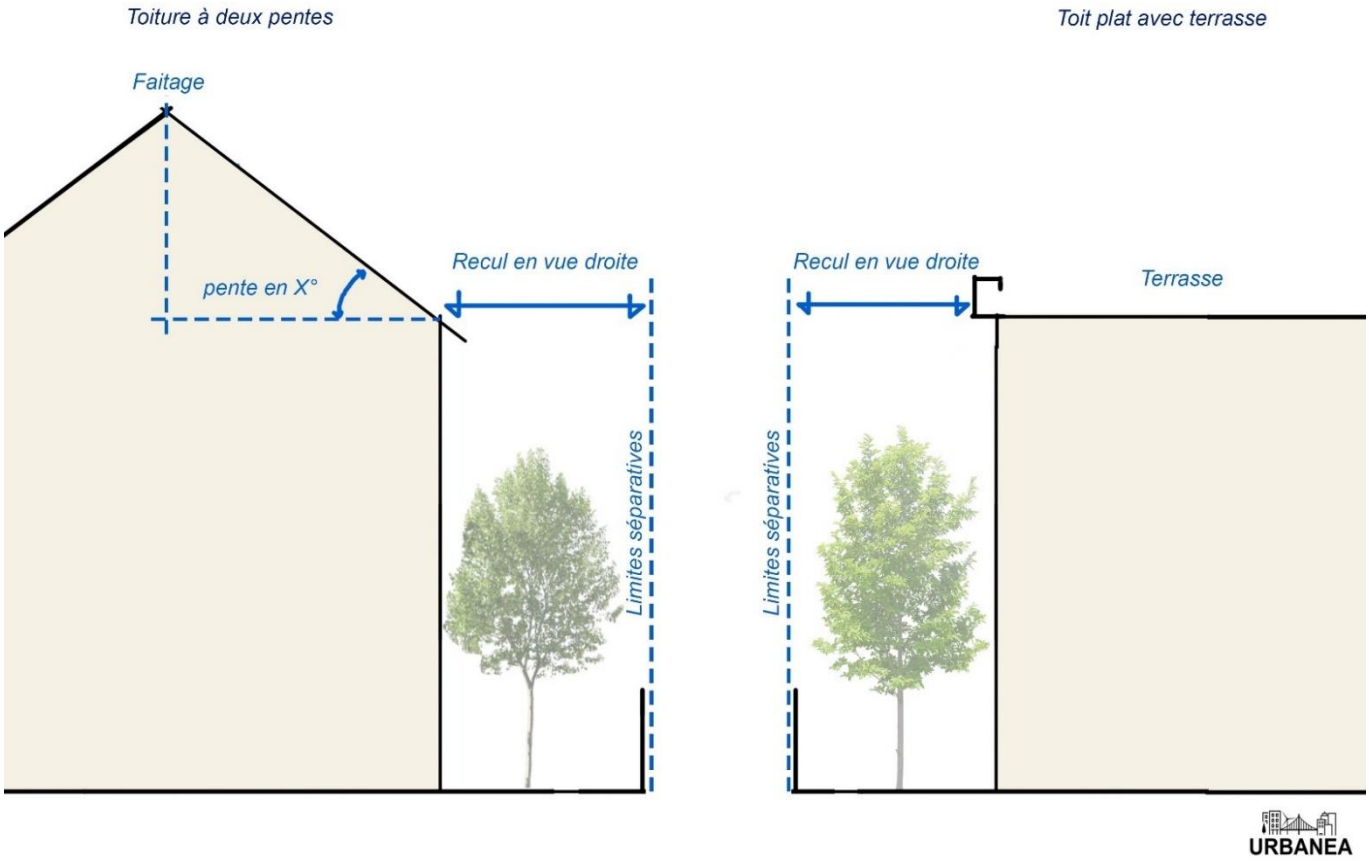






Terrain naturel : il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d' affouillement, de terrassement, d'exhaussement nécessaire pour la réalisation de la construction.

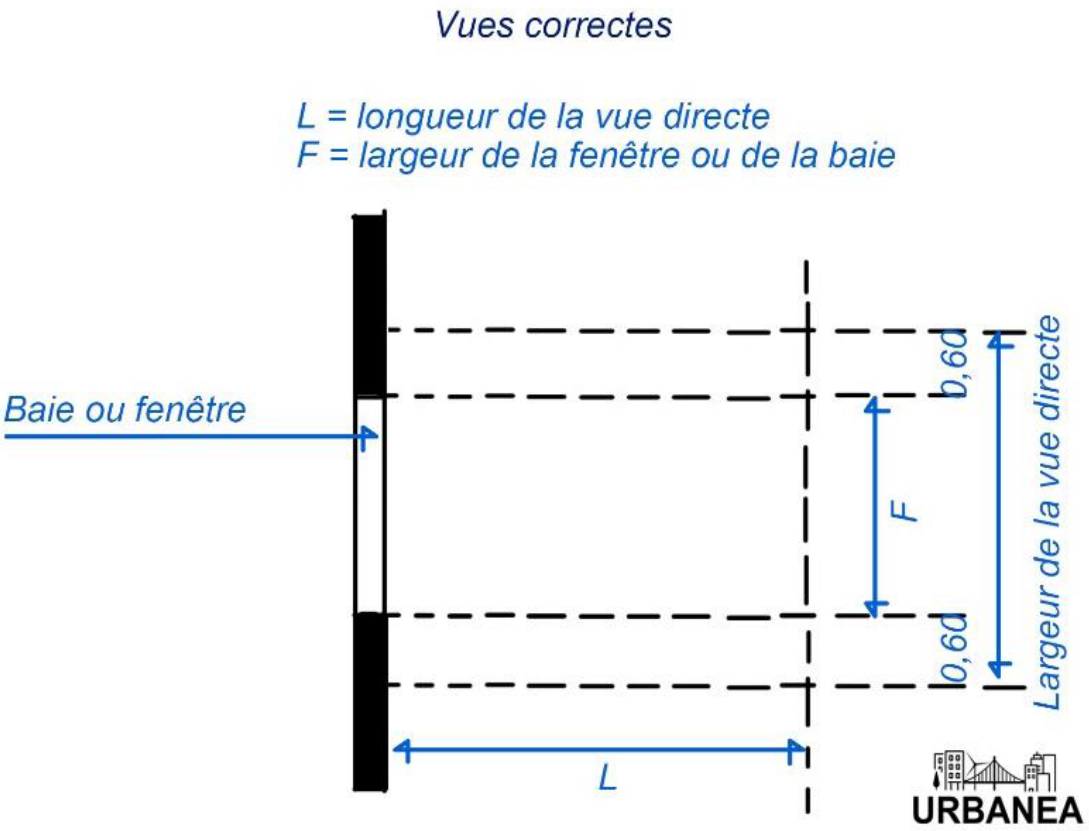
Toiture : Ensemble comprenant la charpente et la couverture d'une construction.



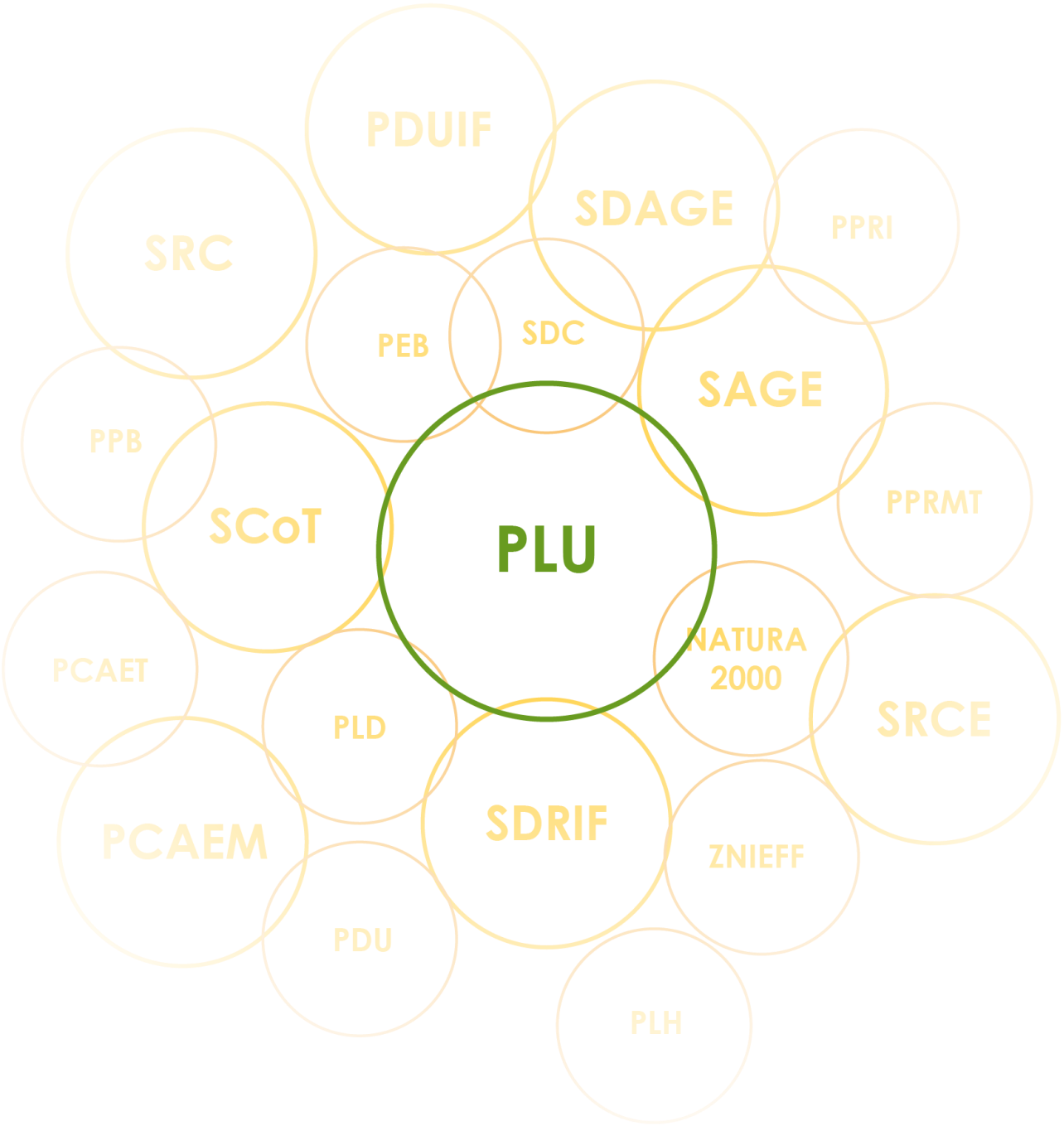
Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire (ou une même indivision).

Véranda : extension lumineuse composée principalement de vitrage et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Vue droite ou directe : elle est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.



PARTIE 2 : MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT



Le règlement écrit du PLU de Chambry fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les règles générales qui encadrent le développement de l'urbanisation, qu'elle soit en secteur urbain ou en secteur rural.

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Pour utiliser ce règlement, il convient d'effectuer les opérations suivantes :

- Lecture des dispositions générales,
- Localisation du terrain sur le règlement graphique et repérage de la zone sur lequel il se situe,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions générales applicables. Le lexique proposé au début de ce document peut vous être utile dans la compréhension des règles prescrites.
- Lecture des annexes au règlement écrit.

D'autres documents du PLU peuvent influencer les règles applicables sur votre terrain :

- Les annexes compilent des documents dont les dispositions peuvent s'imposer au présent règlement, telles que les servitudes d'utilité publiques (SUP),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent, pour des secteurs définis, les principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets, de construction et d'aménagement doivent être compatibles. Cependant, il est à noter que dans le cadre de la révision du PLU de Chambry, aucune OAP n'a été validé par la commune.

PARTIE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

I. LES ZONES URBAINES

Elles sont définies par l'article R151-18 du Code de l'urbanisme.

La zone UA

Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du centre-bourg de Chambry. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. La densité des constructions est relativement élevée et caractéristiques du coeur de ville. Par conséquent, les divisions de parcelle à destination d'habitation ne permettant pas de maintenir l'identité du coeur de ville sont à proscrire.
La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.
La zone est également concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A). La zone d'interdiction et la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à cette canalisation sont figurées au plan de servitude du présent PLU.
Au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des bâtiments et des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt patrimonial et architectural à préserver.
Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble d'un projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.
Pour rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un PLU en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces éléments sont identifiés par le symbole de la légende « protection d'éléments du patrimoine » dans les plans de zonage du PLU.

La zone UB

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du présent dossier de P.L.U., la Commune applique l'article L 123-1-5 qui stipule en son 7° que :

- Les PLU peuvent « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A). La zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à cette canalisation sont figurées au plan de servitude du présent PLU.

La zone UC

Il s'agit des hameaux existants sur le territoire communal avec le hameau de Mansigny situé au nord-ouest de la commune et en limite du Bois d'Automne et le hameau du Champ d'Asile qui correspond au site de l'ancienne plâtrière transformée en habitations.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

L'implantation des nouvelles constructions est effectuée en ordre continu avec un retrait par rapport aux voies.

Les divisions de parcelles à destination d'habitation sont à limiter pour ne pas déformer l'identité architecturale, urbaine et paysagère du hameau.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des bâtiments et des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt patrimonial et architectural à préserver.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble d'un projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

La zone UY

Il s'agit de l'emprise utilisée pour l'exploitation de la ligne ferroviaire.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « C » et « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A). Les zones d'interdiction, les zones de restriction et les zones de vigilance relatives à cette canalisation sont figurées au plan de servitudes du présent PLU.

La présence d'une ancienne exploitation souterraine de gypse est notamment repérée aux lieux dits « les Martinets » et « le Bois d'Automne ». La réalisation d'études de sol et géotechniques est recommandée avant toute construction sur ces secteurs.

Une partie de cette zone est concernée par l'aléa fort à moyen lié au retrait-gonflement des argiles. La réalisation d'études de sol et géotechniques est recommandée avant toute construction sur ce secteur.

La zone UZ

Il s'agit de la zone occupée par les installations radioélectriques de l'armée. La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.
La zone est concernée par le périmètre de bruit « C » et « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.
La zone est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A). Les zones d'interdiction, les zones de restriction et les zones de vigilance relatives à cette canalisation sont figurées au plan de servitudes du présent PLU.
La présence d'une ancienne exploitation souterraine de gypse est notamment repérée aux lieux dits « les Martinets » et « le Bois d'Automne ». La réalisation d'études de sol et géotechniques est recommandée avant toute construction sur ces secteurs.
Une partie de cette zone est concernée par l'aléa fort à moyen lié au retrait-gonflement des argiles. La réalisation d'études de sol et géotechniques est recommandée avant toute construction sur ce secteur.

II. LES ZONES A URBANISER

Elles sont définies par l'article R151-20 du Code de l'urbanisme.

Les zones AU

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat. Elles regroupent 2 secteurs de tailles réduites : n premier en continuité du secteur de la Couture aux Prêtres, le second rue du Chemin ferré.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble d'un projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.

III.LES ZONES AGRICOLES

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations agricoles de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

La zone est divisée en deux sous-secteurs :

- Le secteur Aa ne subit pas de contraintes particulières, y seront admises les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- Le secteur Ab correspond à un couloir de lignes électriques à hautes tensions où toute construction est interdite,

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques 5.2 et 5.1 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1-5 qui stipule en son 7° que : les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

Une partie de la zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A). La zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à cette canalisation sont figurées au plan de servitudes du présent PLU.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1CV 019 du 15 février 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (D405) et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Un gisement gypsifère est identifié au lieudit du bois d'Automne, l'accessibilité de celui-ci doit être maintenue.

Cette zone est concernée par la zone « non aedificandi » déterminée de part et d'autre de l'axe de la RD 405, en application du Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

IV. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Le secteur Na correspond à l'emprise du Château d'Automne où seront admises les modifications du bâtiment principal dans le respect de la fonction paysagère et environnementale du site, en vue de mettre en valeur le lieu et le patrimoine qu'il représente.

Une partie de la zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A). La zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à cette canalisation sont figurées au plan de servitudes du présent PLU.

La zone est concernée par les périmètres de bruit « C » et « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

Au lieudit du Bois d'Automne, en raison de l'existence d'anciennes carrières, tout projet de construction devra faire l'objet d'une étude de sols et de faisabilité.

Un gisement gypsifère est identifié au lieudit du bois d'Automne, l'accessibilité de celui-ci doit être maintenue.

PARTIE 4 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

I. CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DES REGLEMENTS ECRITS ET GRAPHIQUES

Le règlement écrit du PLU de Chambry fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les règles générales qui encadrent le développement de l'urbanisation.

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

II. LEGISLATION EN VIGUEUR QUI S'IMPOSE AU PLU

A. Les servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- Les autres Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU) ;
- Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol ;

B. Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027

Chambry appartient au bassin versant de la Seine et dépend donc du SDAGE Seine-Normandie. Le SDAGE est un document de planification du domaine de l'eau, réalisé à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique. Il est accompagné d'un programme de mesures qui décline ses orientations en moyens (réglementaires, techniques et financiers) et en actions permettant de répondre aux objectifs de bon état des masses d'eau rivières définis sur les unités hydrographiques de référence.

Il s'impose par un lien de compatibilité, ce qui signifie que tous les documents régissant l'aménagement du territoire doivent lui être compatibles et donc ne pas comporter de dispositions qui vont à l'encontre des objectifs fixés par le SDAGE.

Les documents d'urbanisme sont un relais majeur pour assurer l'intégration des enjeux du SDAGE, en amont de la réalisation des aménagements et in fine pour garantir un aménagement du territoire compatible avec le bon état des eaux et des milieux aquatiques.

C. Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participent ainsi, au financement des équipements.

III. LISTE ET DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTION

Les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme définissent les destinations et sous-destinations de constructions, voir le tableau ci-après :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	• Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• 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 • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

L'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme dispose que les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme. Un extrait de cet arrêté (Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu) est repris ci-dessous :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les 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.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute 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.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : 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 spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination 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.
- La sous-destination « locaux technique et industrielle des administrations publiques et assimilés » recouvre les 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.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les 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.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les 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.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les 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 ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autre activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

IV. LES RISQUES ET SINISTRES

A. Les risques naturels et technologiques

1) Les risques naturels

En l'absence de risques naturels majeurs, aucun plan de prévention des risques (PPR) ne concerne la commune de Chambry.

Cependant, le territoire de Chambry est soumis au risque retrait et gonflement des argiles. Les articles R.112-5 à R.112-9 du Code de la Construction stipulent que pour tout acte de vente ou contrat de construction, une étude géotechnique préalable est obligatoire. Le contenu de cette étude est défini par l'Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La plaquette « *Construire en terrain argileux* » qui synthétise l'ensemble des démarches à réaliser est disponible en annexe du PLU ou à cette adresse web :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

2) Les risques industriels et technologiques

En l'absence de risques technologiques majeurs, aucun plan de prévention des risques (PPR) ne concerne la commune de Chambry.

3) Les nuisances

Concernant les nuisances sonores, les constructions devront prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Les sites et sols potentiellement pollués, installations classées et anciennes décharges présentes sur le territoire communal sont mentionnés à titre indicatif sur le plan de la base de données BASIAS annexée au PLU. Il est recommandé de réaliser une étude de sol sur les sites concernés avant d'envisager toute nouvelle construction ou installation. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur.

B. Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

- Elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans,
- Sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Les reconstructions à l'identique sont interdites dans les cas suivants :

- Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé…
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère de la zone sur laquelle était sise la construction initiale démolie.

V. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

A. Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent en particulier choisir des matériaux et couleurs qui se rapprochent de ceux croisés sur le territoire de la commune et consignés dans la palette chromatique indicative disponible en annexe du présent document.

B. Camping et caravaning sur terrain libre

Le camping et le caravaning sur terrain libre sont interdits.

C. Isolation thermique des constructions

Conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergie, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées sans porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager de la commune.

D. Performances environnementales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies.

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux (notamment pour les stationnements).

Les panneaux photovoltaïques solaires doivent être le moins possible visibles depuis l'espace public. Ils seront centrés de manière à laisser le même écart de part et d'autre, intégrés de la manière la plus harmonieuse possible dans la toiture en étant de la même couleur ou du moins du même aspect que la tuile du toit et selon les dispositions particulières à chaque zone.

Pour les panneaux installés hors toiture, ils devront être installés sur le domaine privé et non visible depuis l'espace public. De plus, ils devront respecter les règles applicables à chaque zone concernant les espaces libres et coefficients de pleine terre.

Les pompes à chaleur, ventilation et climatisation seront non visibles depuis l'espace public et feront l'objet d'une insertion esthétique en harmonie avec la construction support (coffrage, boîtier, etc.). Le cas échéant, un caisson sera ajouté pour limiter les nuisances sonores.

E. Adaptation au changement climatique

Pour les projets d'aménagement, l'Agence Régionale de Santé recommande de limiter au maximum les points d'eau peu profond qui peuvent être favorable à la ponte d'œufs et le développement des larves de moustiques qui ont lieu dans des zones d'eau stagnante (ex. : noues et toits terrasses).

Le choix des espèces végétales à planter doit être conforme aux recommandations du département (voir annexe « Essences locales et invasives ») et également pensé au regard des problématiques d'allergie (guide d'information sur https://www.pollens.fr/).

Par ailleurs, un arrêté préfectoral en date du 18 mars 2022 prescrit la destruction obligatoire de l'ambroisie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia), de l'ambroisie à épis lisses (Ambrosia psilostachya) et de l'ambroisie trifide (Ambrosia trifida).

Les grands principes de lutte contre l'ambroisie sont disponibles sur le site du ministère des solidarités et de la santé https://ambroisie-risque.info

Pour aller plus loin :

https://especes-risque-sante.info/lors-de-travaux-comment-faire-prendre-en-compte-le-risque-ambroisie/

https://ambroisie-risque.info/wp-content/uploads/2021/04/memento.ambroisiesurchantier.bfc_.pdf

VI. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

A. Règles applicables aux EICSP

Les **Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP),** sont des équipements collectifs destinés à accueillir du public dont la vocation est de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics » Peuvent être cités, par exemple, les lieux de culte, salles polyvalentes, stades municipaux, aires d'accueil des gens du voyage (…).

Afin de faciliter leur implantation sur le territoire communal, les EICSP peuvent bénéficier d'une liberté de construction. À cet effet, le présent règlement ne s'applique pas sur les EICSP. Cela étant, ces constructions doivent veiller à s'intégrer au mieux dans le territoire communal afin de ne pas en dénaturer la trame urbaine, architecturale et paysagère.

B. Accessibilité des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

C. Réseau d'Adduction en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

D. Réseau d'Assainissement (EU) et d'Eaux Pluviales (EP)

Lorsqu'un logement n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, il doit être équipé d'une installation d'assainissement non collectif autonome. Cette installation doit faire l'objet d'un contrôle effectué par l'organisme en charge (affermage auprès de la DEA du Pays de Meaux). Le contrôle donne lieu à un diagnostic. En cas de vente, le vendeur doit annexer ce diagnostic au sein d'un dossier de diagnostic technique (DDT). Le DDT doit être remis à l'acquéreur.

E. Réseaux électriques et de télécommunications

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains pour toute nouvelle construction ou aménagement.

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte à rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

F. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

VII. STATIONNEMENTS

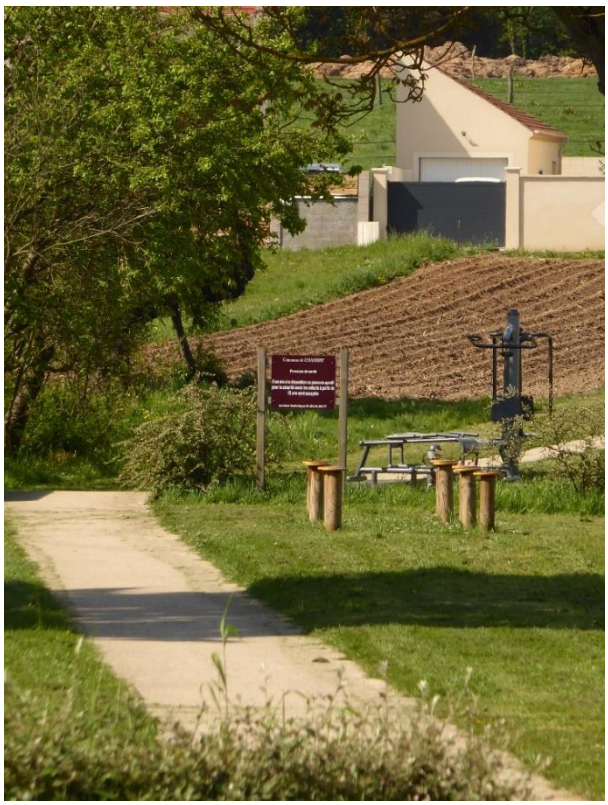
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le stationnement s'effectue sur la parcelle portant la construction et doit disposer d'une place a minima quelle que soit la zone concernée.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou collectif), les parkings devront être équipés de réseaux électriques dimensionnés pour accueillir des stationnements pour véhicules électriques. Le nombre de stationnements pour véhicule électrique devra être fixé au cas par cas pour chaque opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieur doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront ainsi être limités.

PARTIE 5 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS OU ELEMENTS IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE



I. EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Figuré à consulter sur le règlement graphique (zonage) :

Emplacement Reserve

Liste des emplacements réservés, au nombre de 13 sur la commune

Numéro de l'emplacement réservé	Superficie approchée (m²)	Destination
ER1	68 m²	Alignement de la rue de Sevrée
ER2	1375 m²	Extension des ateliers municipaux
ER3	434 m²	Création de stationnements
ER4	407 m²	Création de stationnements
ER5	32 m²	Démolition de la construction et conservation du muret en vue d'ouvrir la perspective et créer un espace public
ER6	126 m²	Construction devant l'église par démolition pour procéder la mise en valeur de l'église et ouvrir la perspective sur la grande aux Dîmes dans le cadre du Contrat Rural de la Région Ile de France
ER7	2160 m²	Droit de réserve du cimetière
ER8	1580 m²	Aménagement du Ru de Mansigny à travers le bourg

II. PERIMETRES SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Aucune OAP n'a été retenue sur le territoire de Chambry.

III. LES SECTEURS COMPOSANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) IDENTIFIES AU TITRE DU 4°DE L'ARTICLE R.151-43 DU CODE DE L'URBANISME

Les continuités écologiques identifiées sur le règlement graphique (zonage) en tant que Trame Verte et Bleue doivent être préservées.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue, sont autorisées à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, par leur nature, situation ou dimensions.

Sont considérés comme appartenant à la trame verte et bleue, tous les espaces du règlement graphique concernés par les éléments de légende suivants :

Cette inscription supplémentaire permet de renforcer la protection de ces espaces primordiaux au titre de leur valeur environnementale et écologique.

IV. ZONES HUMIDES

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les zones humides sont soumises aux dispositions réglementaires littérales afférentes en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement.

Dans le cas d'un projet dont la surface est supérieure à 1000m², il est imposé la réalisation d'une étude de caractérisation et, le cas échéant, de délimitation des zones humides.

V. LES COURS D'EAU

Le règlement graphique identifie le cours d'eau permanent de la commune : le ru de Mansigny. La commune entend assurer la préservation des cours d'eau en définissant des prescriptions réglementaires, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

VI. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

: Figuré représentant les Espaces Boisés Classés sur le règlement graphique

Les documents graphiques du PLU comportent un EBC avec le Bois d'Automne, définis au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, qui dispose que le PLU peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également aux bosquets, à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du Code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

VII. ÉLEMENTS DE PATRIMOINE VERNACULAIRE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Les éléments remarquables de Chambry sont affichés sur le règlement graphique avec les figurés suivants :

- Calvaire
- Chateau d'Automne
- chemin pav
- Corps de ferme
- Église
- Fontaine
- Lavoir
- Monument aux Morts
- Monument de la Bataille de la Marne
- Mur Nord-Ouest du Cimetière
- Nécropole militaire Allemande
- Nécropole militaire Française
- Tombe des anciens combattants

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir).

L'autorisation pourra être refusée s'il s'avère que le projet, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à compromettre un élément de patrimoine bâti.

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes accolées à un élément du patrimoine bâti identifié doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti identifié doivent respecter le gabarit de cet élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale.

VIII. ÉLEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER EN VERTUE DE LEUR FONCTION ENVIRONNEMENTALE ET ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Cet espace est identifié dans le plan de zonage par le figuré suivant :

Bande d'inconstructibilité liée à la zone inondable potentielle du Ru de Mansigny

Dans ce cadre, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable). S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques...), l'autorisation peut être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires.

- Travaux concernés par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément bocager : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).
- Travaux non concernés par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation du bocage (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle).

Dans le but de préserver la zone d'inondabilité du Ru de Mansigny, toute implantation d'espèces invasives est proscrite (Cf. liste en annexe).

IX. LES ELEMENTS INSCRITS OU CLASSES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La protection au titre des monuments historiques est une servitude d'utilité publique fondée sur l'intérêt patrimonial d'un bien, qui s'évalue en examinant un ensemble de critères historiques, artistiques, scientifiques et techniques. Les notions de rareté, d'exemplarité, d'authenticité et d'intégrité des biens sont notamment prises en compte.

À Chambry, les éléments protégés au titre des monuments historiques sont affichés sur le règlement graphique. Il n'en existe qu'un :

- Eglise : L'église Saint-Pierre et Saint-Paul inscrite au titre des Monuments Historiques en 1916.

Une servitude d'utilité publique (SUP) s'applique aux « abords » du monument de façon à créer un écrin de protection et de mise en valeur autour du monument. Les « abords » du monument historiques se traduisent par un périmètre des 500 mètres qui constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents

d'urbanisme. Dans ce périmètre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) émet un avis sur les dossiers de travaux afin de préserver les qualités de l'écrin du monument historique.

Servitude des abords du monument historique (rayon de 500m)

Éléments de circulations protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre du L.151-38 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique, en particulier dans les Emplacements Réservés qui recensent les espaces visés pour accueillir les cheminements doux de la commune.

Tout projet qui, par sa nature, sa situation ou ses dimensions, est de nature à compromettre un cheminement doux identifié est interdit.

X. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES

Conformément aux articles L. 571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un classement sonore, en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Sur la base de ce classement sont déterminés :

- Les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit,
- Les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Cf. Annexe du PLU

PARTIE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article UA.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

***L'intention de la règle** : conserver l'identité du cœur de ville de Chambry et développer le centre-bourg pour créer une petite centralité de proximité*

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail *Condition(s)* • *Proposer une localisation intéressante pour la dynamisation du centre-bourg ;* • *Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ;* • *Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg*	V*
Restauration *Condition(s)* • *Proposer une localisation intéressante pour la dynamisation du centre-bourg* • *Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ;* • *Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg ;* • *Créer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants*	V*
Commerce de gros	X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*

Condition(s) • *Proposer une localisation intéressante pour la dynamisation du centre-bourg ;* • *Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ;* • *Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants, notamment ceux de la place de l'église*	
Hébergement hôtelier *Condition(s)* • *Proposer une localisation intéressante pour la dynamisation du centre-bourg ;* • *Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ;* • *Proposer des stationnements adéquats à la fréquentation (clientèle et employés) et qui n'empiètent pas sur les stationnements existants, notamment ceux de la place de l'église*	V*
Camping et hôtellerie de plein air	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureaux *Condition(s)* • *Proposer une localisation intéressante pour la dynamisation du centre-bourg ;*	V*

• *Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ;* • *Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg*	
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Affouillements et exhaussements de sol *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	V*
Carrières	X
Installations de télécommunication *Condition(s) :* • *Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...) ;* • *Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du bourg*	V*

Article UA.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

L'intention de la règle : Développer les parcours résidentiels et favoriser le développement d'un dynamisme de proximité, faire vivre le centre-bourg

La zone UA peut accueillir des opérations de diversification de l'habitat tant pour les typologies de logement que pour les statuts d'occupation afin de fluidifier les parcours résidentiels des Chambrysiens. Ces opérations doivent faire preuve d'une insertion urbaine et architecturale exemplaire afin de ne pas dénaturer l'identité du centre-bourg.

L'accueil de petits commerces est autorisé et sera favorisé le long des axes et espaces publics principaux notamment le long de la rue de la Ville et à proximité de la mairie, de l'église et de l'école afin de maintenir et développer une centralité propre à animer le cœur de ville de Chambry.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UA.3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'intention de la règle : maintenir les alignements et gabarits du bâti qui caractérisent la structure urbaine du centre-bourg de Chambry et limiter les divisions de parcelles excessives qui nuisent à l'identité urbaine et architecturale et à la qualité des habitations du centre-bourg.

1) Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règle générale

En limite des voies publiques ou privées, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un retrait compris entre 6 et 8m par rapport à la voie ;

La façade principale des constructions nouvelles doit donner sur la rue. Les pignons des constructions ne doivent pas donner sur la rue.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.4.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante ou à créer, se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Alternatives

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour :

- L'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, sans augmenter ou réduire le retrait existant, et sous réserve de privilégier la visibilité à l'angle des voies.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres : implantation sur les deux limites séparatives,
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres : implantation sur au moins une limite séparative (latérale) et la marge avec la limite séparative opposée devra être d'au moins 3m,
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres : implantation avec au moins 3m de part et d'autre de la construction.

Alternatives

Une seule annexe est autorisée à l'exception des piscines.

- Les annexes devront être implantées sur au moins une limite séparative ;
- Les piscines devront respecter une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives ;

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales

Sur chaque parcelle, n'est autorisée qu'une seule habitation et une seule annexe et/ou piscine.

Une distance de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Alternatives

Sans objet.

4) Emprise au sol

Règles générales

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle. Toutefois, cette emprise peut être portée à 100 % pour les commerces en rez-de-chaussée.

Alternatives

Sans objet.

5) Hauteur

Règles générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur.

Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur maximale des annexes est 2,5 mètres de hauteur (hauteur de l'égout).

Alternatives

Sans objet.

Article UA.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

***L'intention de la règle** : Sauvegarder l'identité urbaine et architecturale typique du centre-bourg et viser une haute qualité de construction à la fois esthétique et performante pour l'environnement.*

1) Toitures

Règles générales

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Les toitures plates ou toits terrasses sont interdits.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle.

- Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie et ne doivent comporter ni rabat ni débord sur pignon à l'exception des constructions marquées comme patrimoine remarquable sur le règlement graphique.

- Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

Alternatives

Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

Les annexes, peuvent présenter une toiture à une ou deux pentes : la valeur de la pente n'est pas réglementée.

2) Parements extérieurs

Règles générales

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identiques en couleur à celle de la construction principale. Les tons de couleur des matériaux de construction apparents doivent être en accord avec la palette chromatique détaillée dans les dispositions générales.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique flammée.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les installations et éléments techniques extérieurs comme définis dans le lexique ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffres et mécanismes des volets roulants sont à intégrer aux linteaux pour ne pas être visible depuis l'extérieur.

Alternatives

Pour les activités tolérées dans la zone UA, les enseignes sont limitées à 1 seule pour chaque activité. L'enseigne doit :

- S'intégrer harmonieusement avec son environnement ;
- Ne pas occuper toute la largeur de la façade ;
- Être en accord avec le règlement de la commune sur la publicité (Cf annexe) ;

3) Clôtures

Règles générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la parcelle ou du voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur voies publiques peuvent être de trois types différents :

- Un mur maçonné ;
- Un soubassement maçonné de 50 cm maximum surmonté d'un barreaudage droit et vertical. Le rapport de hauteur entre les deux éléments devra être de 1/3 pour le soubassement et 2/3 pour le barreaudage. Ce type de clôture devra impérativement être doublé d'une haie végétale diversifiée ;
- Une haie diversifiée doublée d'un grillage posé sur un soubassement maçonné de 50cm maximum ;

Pour les clôtures en limite séparative : sans voisinage direct, les haies végétales et barreaudages seront privilégiés afin de renforcer au maximum la trame verte du centre-bourg. Les haies devront systématiquement être denses et diversifiées pour favoriser et entretenir une mixité floristique et écologique et permettre un effet occultant, au moins partiel, durant toutes les saisons. Les clôtures et limites séparatives devront au maximum autoriser le passage de la petite faune à travers les jardins et cœurs d'îlots. Pour cela, des petites ouvertures peuvent être pratiquées dans les soubassements maçonnés.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essence locale, doublées ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

De manière générale, les clôtures complètes en béton ou plaques de béton préfabriquées sur toute leur hauteur sont interdites, les soubassements continus ne permettant pas de laisser circuler la faune sont interdits. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Alternatives

Sans objet

4) Éléments du patrimoine paysager et bâti

Règles générales

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservées et entretenus.

Alternatives

Sans objet.

5) Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes

Règles générales

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Alternatives

Sans objet

6) Dispositions diverses

Règles générales

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires devront être enterrées, sinon elles devront être masquées par des aménagements paysagers les masquant à toute saison. Les climatisations, pompes à chaleurs et installations similaires devront également être masquées et/ou non visible depuis l'espace public.

Alternatives

Sans objet

Article UA.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'intention de la règle : Renforcer l'aspect à la fois accueillant et intime du centre-bourg, valoriser les éléments de nature et paysage interstitiels comme marqueurs et comme liens avec le grand paysage de la commune

Règles générales

1) Espaces de pleines terres

Un minimum de 50% des espaces libres devront être conservés en pleine terre

2) Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, engazonnés, cultivés ou utilisés en potager.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

À l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité ou du moins une alternance régulière des essences plantées, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes

- Les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- Le houx (Ilex acquifolium),
- Les rosacées à baies ou fruits (comme Rosa canina…)
- Les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
- Les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (Prunus avium), et poiriers
- Le prunellier (Prunus spinosa),
- Les aubépines (crataegus oxycantha, monogyna),

- Le lierre (Hedera helix),
- Les sureaux (Sambucus nigra et ebulus),
- Les Cornouillers sanguin et mâle (Cornus sa,guinea et mas)
- Le chèvrefeuille des bois
- Les arbousiers (arbutus unedo A et C),
- L'if (taxus baccata),
- Les genévriers (juniperus communis, etc.…).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

- Charme (Carpinus betulus)
- Noisetier (Corylus avelana)
- Chêne pédonculé
- Châtaignier
- Sorbiers (Sorbus arian aucuparia…) et alisiers (Sorbus torminalis)
- Saules blancs, marsault, cendré…
- Érables champêtres et sycomore

Les essences suivantes sont déconseillées :

- Les cotonéasters ,
- Les lauriers (dont le Prunus laurocerasus),
- Les pyracanthas (divers),
- Le mahonia ,
- Toutes espèces avec des racines traçantes,
- Toutes espèces invasives,

3) Espaces boisés classés

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Alternatives

Sans objet.

Article UA.6 : Stationnement

***L'intention de la règle :** permettre aux Chambrysien de stationner leurs véhicules dans de bonnes conditions, sans nuisance pour les usagers de l'espace public : tant en termes de fonctionnement que d'impact visuel.*

1) Principe

Règles générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de planchers des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et qu'elle obéit au ratio du nombre d'emplacement par m² détaillé partie 2 ci-dessous.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

La pente maximum d'une place de stationnement ne peut excéder 5%.

Les stationnements paysagers, c'est-à-dire permettant une imperméabilisation réduite et une insertion paysagère de qualité, devront être privilégiés.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés pour les constructions neuves avec une pente d'accès de 5% maximum afin d'éviter les sinistres liés aux inondations par ruissellement.

Alternatives

Sans objet

2) Nombre d'emplacements

Règles générales

- Constructions à usage d'habitation collective (sauf logements sociaux) :
  - 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,

- 2 places par logement de 50m² à 100m² de surface de plancher,
- 3 places par logement de plus de 100m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d'habitation individuelle :
- 2 places par logement de 1 m² à 100 m² de surface de plancher,
- 3 places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.

Aux abords des voies départementales, un recul du portail du portail doit être observé, permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »).

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement avec au minimum 2 places de 25 m².

Constructions à usage commercial

Il devra être aménagé une place par employé ainsi qu'une place de livraison. Celle-ci pourra être réalisée sur l'espace public à condition qu'elle ne constitue pas une gêne pour les circulations de tout type (automobile et modes doux), pendant et hors des heures de livraison.

Constructions à usage artisanal

Il devra être aménagé une surface suffisante selon le type d'activités. Les stationnements ne devront en aucun cas constituer une gêne aux circulations de l'espace public.

Hôtels, restaurants, maison de retraite

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel plus le nombre de stationnement adéquat pour les employés ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 20 m² de restaurant (ratio commun de 1 place pour 25 à 30 m² de restaurant).

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'accueil de retraité plus le nombre de stationnement adéquat pour les employés ;

Établissements d'enseignements

Il doit être créé une place de stationnement par classe

Alternatives

Selon les dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les hébergements touristiques autres que les établissements hôteliers, une place de stationnement supplémentaire est demandée par rapport au nombre de stationnement requis pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA.7 : Accès et voirie

L'intention de la règle : permettre un accès de qualité pour tous

Règles générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'au moins 5 m en cas d'opération de plus de 4 logements. La pente des accès sur voirie ne peut excéder 5% sur 6m de long.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Alternatives

Sans objet

Article UA.8 : Desserte par les réseaux

L'intention de la règle : garantir les conditions optimales de raccordement aux réseaux divers

Règles générales

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées et eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, la gestion des eaux de pluie privilégie l'infiltration sur site. Il est demandé, a minima, la gestion à la parcelle de la pluie courante définie à 10,3mm ainsi qu'un rejet régulé à 1 l/s/ha au-delà de la pluie courante pour la pluie de dimensionnement des ouvrages de rétention, correspondant aux dispositions du SDAGE.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux de pluie non infiltrées dans ledit réseau. Le rejet des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration type puisard sur le terrain du pétitionnaire.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz…) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Alternatives

Sans objet

ZONE UB

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UB.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'intention de la règle : préserver la trame pavillonnaire qui offre un cadre de vie de qualité et protéger les cœurs d'îlots contre le mitage

Rappel :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation ;
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du Code de l'urbanisme ;
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles +.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement		V
Hébergement		V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hébergement hôtelier		X
Camping et hôtellerie de plein air		X

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureaux	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Affouillements et exhaussements de sol *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	V*

Carrières	X
Installations de télécommunication	X

Article UB.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

L'intention de la règle : développer les parcours résidentiels

La zone UB peut accueillir des opérations de diversification de l'habitat tant pour la typologie des logements que pour les statuts d'occupation afin de fluidifier les parcours résidentiels des Chambrysiens. Ces opérations doivent faire preuve d'une insertion urbaine et architecturale exemplaire afin de ne pas dénaturer l'identité du centre-bourg.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UB.3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'intention de la règle : maintenir la trame aérée qui participe à la qualité de vie de la zone UB

1) Implantation par rapport aux voies publique ou privées

Règles générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie publique actuelle ou future.

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement ou en retrait de 2,5m par rapport aux voies privées.

La façade principale des constructions nouvelles doit donner sur la rue. Les pignons des constructions ne doivent pas donner sur la rue.

Alternatives

Sans objet

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

La marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à une des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait lorsqu'il s'agit de façade aveugle.

Un retrait minimum de 3 mètres est imposé en cas de façade aveugle, et de 8 mètres en cas de baie.

Une seule annexe (hors piscine) est autorisée et doit s'implanter : soit sur une seule limite séparative, soit en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les piscines devront respecter une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Alternatives

Sans objet

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales

Sur chaque parcelle, une seule habitation et une seule annexe et/ou piscine sont autorisées.

Une distance de 8 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Alternatives

Sans objet

4) Emprise au sol

Règles générales

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Alternatives

Sans objet

5) Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au terrain naturel.

Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur maximale des annexes est 2,5 mètres de hauteur (hauteur de l'égout).

Alternatives

Sans objet

Article UB.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'intention de la règle : garantir une haute qualité architecturale en lien avec l'identité chambrysienne et conserver une unité à travers les espaces pavillonnaires de la zone UB.

1) Toitures

Règles générales

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Les toitures plates ou toits terrasses sont interdits.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle.

- Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie et ne doivent comporter ni rabat ni débord sur pignon à l'exception des constructions marquées comme patrimoine remarquable sur le règlement graphique.
- Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

Alternatives

Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

Les annexes, peuvent présenter une toiture à une ou deux pentes : la valeur de la pente n'est pas réglementée.

2) Parements extérieurs

Règles générales

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identiques en couleur à celle de la construction principale. Les tons de couleur des matériaux de construction apparents doivent être en accord avec la palette chromatique détaillée dans les dispositions générales.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique flammée.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les installations et éléments techniques extérieurs comme définis dans le lexique ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffres et mécanismes des volets roulants sont à intégrer aux linteaux pour ne pas être visible depuis l'extérieur.

Alternatives

Pour les activités tolérées dans la zone UB, les enseignes sont limitées à 1 seule pour chaque activité. L'enseigne doit :

- S'intégrer harmonieusement avec son environnement ;
- Ne pas occuper toute la largeur de la façade ;
- Être en accord avec le règlement de la commune sur la publicité (Cf annexe) ;

3) Clôtures

Règles générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la parcelle ou du voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur voies publiques peuvent être de trois types différents :

- Un mur maçonné ;
- Un soubassement maçonné de 50 cm maximum surmonté d'un barreaudage droit et vertical. Le rapport de hauteur entre les deux éléments devra être de 1/3 pour le soubassement et 2/3 pour le barreaudage. Ce type de clôture devra impérativement être doublé d'une haie végétale diversifiée ;
- Une haie diversifiée doublée d'un grillage posé sur un soubassement maçonné de 50cm maximum ;

Pour les clôtures en limite séparative : sans voisinage direct, les haies végétales et barreaudages seront privilégiés afin de renforcer au maximum la trame verte du centre-bourg. Les haies devront systématiquement être denses et diversifiées pour favoriser et entretenir une mixité floristique et écologique et permettre un effet occultant, au moins partiel, durant toutes les saisons. Les clôtures et limites séparatives devront au maximum autoriser le passage de la petite faune à travers les jardins et cœurs d'îlots. Pour cela, des petites ouvertures peuvent être pratiquées dans les soubassements maçonnés.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essence locale, doublées ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

De manière générale, les clôtures complètes en béton ou plaques de béton préfabriquées sur toute leur hauteur sont interdites, les soubassements continus ne permettant pas de laisser circuler la faune sont interdits. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identiques en couleur à celle de la construction principale.

Alternatives

Sans objet

4) Éléments du patrimoine paysagé et bâti

Règles générales

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus

bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservées et entretenus.

Alternatives

Sans objet.

5) Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes

Règles générales

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Alternatives

Sans objet

6) Dispositions diverses

Règles générales

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires devront être enterrées, sinon elles devront être masquées par des aménagements paysagers les masquant à toute saison. Les climatisations, pompes à chaleurs et installations similaires devront également être masquées et/ou non visible depuis l'espace public.

Alternatives

Sans objet

Article UB.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

***L'intention de la règle :** renforcer l'aspect végétalisé, à la fois accueillant et intime du centre-bourg, valoriser les éléments de nature et paysage interstitiels comme marqueurs et comme liens avec le grand paysage de la commune.*

Règles générales

1) Espaces de pleine terre

Un minimum de 60% des espaces libres devront être conservés en pleine terre.

2) Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, engazonnés, cultivés ou utilisés en potager.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

À l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité ou du moins une alternance régulière des essences plantées, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes

- Les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- Le houx (Ilex acquifolium),
- Les rosacées à baies ou fruits (comme Rosa canina…)
- Les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
- Les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (Prunus avium), et poiriers
- Le prunellier (Prunus spinosa),
- Les aubépines (crataegus oxycantha, monogyna),
- Le lierre (Hedera helix),
- Les sureaux (Sambucus nigra et ebulus),

- Les Cornouillers sanguin et mâle (Cornus sa,guinea et mas)
- Le chèvrefeuille des bois
- Les arbousiers (arbutus unedo A et C),
- L'if (taxus baccata),
- Les genévriers (juniperus communis, etc.…).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

- Charme (Carpinus betulus)
- Noisetier (Corylus avelana)
- Chêne pédonculé
- Châtaignier
- Sorbiers (Sorbus arian aucuparia…) et alisiers (Sorbus torminalis)
- Saules blancs, marsault, cendré…
- Érables champêtres et sycomore

Les essences suivantes sont déconseillées :

- Les cotonéasters
- Les lauriers (dont le Prunus laurocerasus),
- Les pyracanthas (divers),
- Le mahonia
- Toutes espèces avec des racines traçantes,
- Toutes espèces invasives,

3) Espaces boisés classés

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Alternatives

Sans objet

Article UB.6 : Stationnement

L'intention de la règle : permettre aux Chambrysiens de stationner leurs véhicules dans de bonnes conditions, sans nuisance pour les usagers de l'espace public : tant en termes de fonctionnement que d'impact visuel.

1) Principe

Règles générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de planchers des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et qu'elle obéit au ratio du nombre d'emplacement par m² (détaillé partie 2) ci-dessous.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

La pente maximum d'une place de stationnement ne peut excéder 5%.

Les stationnements paysagers, c'est-à-dire permettant une imperméabilisation réduite et une insertion paysagère de qualité, devront être privilégiés.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés pour les constructions neuves avec une pente d'accès de 5% maximum afin d'éviter les sinistres liés aux inondations par ruissellement.

Alternatives

Sans objet

2) Nombre d'emplacements

Règles générales

Constructions à usage d'habitation collective (sauf logements sociaux) :

- 1 place par logement jusqu''à 50 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement de 50m² à 100m² de surface de plancher,
- 3 places par logement de plus de 100m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places par logement de 0m² à 100m² de surface de plancher,
- 3 places par logement de plus de 100m² de surface de plancher,

- Au titre de la sécurisation de la circulation, un recul du portail de 2m doit être réalisé, permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »).

Établissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe,

Sur les routes départementales, il est imposé un recul du portail permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »).

Alternatives

Selon les dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les hébergements touristiques autres que les établissements hôteliers, une place de stationnement supplémentaire est demandée par rapport au nombre de stationnement requis pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UB.7 : Accès et voirie

L'intention de la règle : permettre un accès de qualité pour tous

Règles générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'au moins 5 m en cas d'opération de plus de 4 logements. La pente des accès sur voirie ne peut excéder 5% sur 6m de long.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Alternatives

Sans objet

Article UB.8 : Desserte par les réseaux

L'intention de la règle : garantir les conditions optimales de raccordement aux réseaux divers

Règles générales

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées et eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, la gestion des eaux de pluie privilégie l'infiltration sur site. Il est demandé, a minima, la gestion à la parcelle de la pluie courante définie à 10,3mm ainsi qu'un rejet régulé à 1 l/s/ha au-delà

de la pluie courante pour la pluie de dimensionnement des ouvrages de rétention, correspondant aux dispositions du SDAGE.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux de pluie non infiltrées dans ledit réseau. Le rejet des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration type puisard sur le terrain du pétitionnaire.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz…) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Alternatives

Sans objet

ZONE UC

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'intention de la règle : préserver la trame pavillonnaire qui offre un cadre de vie de qualité et protéger les cœurs d'îlots contre leur disparition et la suppression des îlots de fraîcheur

Rappel :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement		V
Hébergement		V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hébergement hôtelier		X

Camping et hôtellerie de plein air	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureaux	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole *Condition(s) :* • *Doivent être liées à l'exploitation, au maintien et à la mise en valeur des terres agricoles du territoire communal*	V*
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X

Affouillements et exhaussements de sol *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	V*
Carrières	X
Installations de télécommunication	X

Article UC.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UC.3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'intention de la règle : *préserver la trame bâtie ancienne caractéristique des hameaux*

1) Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règles générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie publique actuelle ou future.

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement ou en retrait de 2,5m par rapport aux voies privées.

La façade principale des constructions nouvelles doit donner sur la rue. Les pignons des constructions ne doivent pas donner sur la rue.

Les constructions ne pourront pas être situées au-delà de 40 mètres des voies de dessertes existantes.

Alternatives

Sans objet

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

La marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à une des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait lorsqu'il s'agit de façade aveugle.

Un retrait minimum de 3 mètres est imposé en cas de façade aveugle, et de 8 mètres en cas de baie.

Une seule annexe (hors piscine) est autorisée et doit s'implanter : soit sur une seule limite séparative, soit en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les piscines devront respecter une marge de recul d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Alternatives

Sans objet

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments pour un usage prévu à l'article UC.1 est autorisée sur une même parcelle sauf pour le cas des constructions à usage d'habitation.

Une distance de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Alternatives

Sans objet

4) Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au terrain naturel.

Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur maximale des annexes est 2,5 mètres de hauteur (hauteur de l'égout).

Alternatives

Sans objet

Article UC.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'intention de la règle : garantir une haute qualité architecturale des hameaux

1) Toitures

Règles générales

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Les toitures plates ou toits terrasses sont interdits.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle.

- Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie et ne doivent comporter ni rabat ni débord sur pignon à l'exception des constructions marquées comme patrimoine remarquable sur le règlement graphique.
- Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

Alternatives

Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

Les annexes, peuvent présenter une toiture à une ou deux pentes : la valeur de la pente n'est pas réglementée.

2) Parements extérieurs

Règles générales

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identiques en couleur à celle de la construction principale. Les tons de couleur des matériaux de construction apparents doivent être en accord avec la palette chromatique détaillée dans les dispositions générales.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique flammée.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les installations et éléments techniques extérieurs comme définis dans le lexique ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffres et mécanismes des volets roulants sont à intégrer aux linteaux pour ne pas être visible depuis l'extérieur.

Alternatives

Pour les activités tolérées dans la zone UC, les enseignes sont limitées à 1 seule pour chaque activité. L'enseigne doit :

- S'intégrer harmonieusement avec son environnement ;
- Ne pas occuper toute la largeur de la façade ;
- Être en accord avec le règlement de la commune sur la publicité (Cf annexe) ;

3) Clôtures

Règles générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la parcelle ou du voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur voies publiques peuvent être de trois types différents :

- Un mur maçonné ;
- Un soubassement maçonné de 50 cm maximum surmonté d'un barreaudage droit et vertical. Le rapport de hauteur entre les deux éléments devra être de 1/3 pour le soubassement et 2/3 pour le barreaudage. Ce type de clôture devra impérativement être doublé d'une haie végétale diversifiée ;
- Une haie diversifiée doublée d'un grillage posé sur un soubassement maçonné de 50cm maximum ;

Pour les clôtures en limite séparative : sans voisinage direct, les haies végétales et barreaudages seront privilégiés afin de renforcer au maximum la trame verte du centre-bourg. Les haies devront systématiquement être denses et diversifiées pour favoriser et entretenir une mixité floristique et écologique et permettre un effet occultant, au moins partiel, durant toutes les saisons. Les clôtures et limites séparatives devront au maximum autoriser le passage de la petite faune à travers les jardins et cœurs d'îlots. Pour cela, des petites ouvertures peuvent être pratiquées dans les soubassements maçonnés.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essence locale, doublées ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

De manière générale, les clôtures complètes en béton ou plaques de béton préfabriquées sur toute leur hauteur sont interdites, les soubassements continus ne permettant pas de laisser circuler la faune sont interdits. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identiques en couleur à celle de la construction principale.

Alternatives

Sans objet

4) Éléments du patrimoine paysager et bâti

Règles générales

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservées et entretenus.

Alternatives

Sans objet.

5) Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Règles générales

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Alternatives

Sans objet

6) Dispositions diverses

Règles générales

Les sous-sols sont interdits en raison du risque inondation.

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires devront être enterrées, sinon elles devront être masquées par des aménagements paysagers les masquant à toute saison. Les climatisations, pompes à chaleurs et installations similaires devront également être masquées et/ou non visible depuis l'espace public.

Alternatives

Sans objet

Article UC.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'intention de la règle : préserver la végétation dans les hameaux, valoriser et créer un lien avec les éléments de nature et de paysage comme le Bois d'Automne

Règles générales

1) Espaces de pleine terre :

Un minimum de 60% des espaces libres devront être conservés en pleine terre.

2) Plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80m² d'espace libre.

Toutes les plantations sont réalisées au moyen d'essences endémiques ou, à défaut, adaptées aux conditions locales (sol, climat, ensoleillement…).

30% des végétaux plantés devront être persistants.

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de

racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes

- Les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- Le houx (Ilex acquifolium),
- Les rosacées à baies ou fruits (comme Rosa canina…)
- Les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
- Les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (Prunus avium), et poiriers
- Le prunellier (Prunus spinosa),
- Les aubépines (crataegus oxycantha, monogyna),
- Le lierre (Hedera helix),
- Les sureaux (Sambucus nigra et ebulus),
- Les Cornouillers sanguin et mâle (Cornus sa,guinea et mas)
- Le chèvrefeuille des bois
- Les arbousiers (arbutus unedo A et C),
- L'if (taxus baccata),
- Les genévriers (juniperus communis, etc.…).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

- Charme (Carpinus betulus)
- Noisetier (Corylus avelana)
- Chêne pédonculé
- Châtaignier
- Sorbiers (Sorbus arian aucuparia…) et alisiers (Sorbus torminalis)
- Saules blancs, marsault, cendré…
- Érables champêtres et sycomore

Les essences suivantes sont déconseillées :

- Les cotonéasters
- Les lauriers (dont le Prunus laurocerasus),
- Les pyracanthas (divers),
- Le mahonia

- Toutes espèces avec des racines traçantes,
- Toutes espèces invasives,

3) Éléments de paysages identifiés au règlement graphique

Toute intervention sur les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

4) Espaces boisés classés :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Alternatives

Sans objet

Article UC.6 : Stationnement

1) Principe

Règles générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de planchers des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et qu'elle obéit au ratio du nombre d'emplacement par m² (détaillé partie 2) ci-dessous.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

La pente maximum d'une place de stationnement ne peut excéder 5%.

Les stationnements paysagers, c'est-à-dire permettant une imperméabilisation réduite et une insertion paysagère de qualité, devront être privilégiés.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits pour les constructions neuves.

Alternatives

Sans objet

2) Nombre d'emplacements

Règles générales

Constructions à usage d'habitation collective (sauf logements sociaux) :

- 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement de 50m² à 100m² de surface de plancher,
- 3 places par logement de plus de 100m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places par logement de 0m² à 100m² de surface de plancher,
- 3 places par logement de plus de 100m² de surface de plancher,
- Au titre de la sécurisation de la circulation, un recul du portail de 2m doit être réalisé, permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »).

Établissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe,

Sur les routes départementales, il est imposé un recul du portail permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »).

Alternatives

Selon les dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les hébergements touristiques autres que les établissements hôteliers, une place de stationnement supplémentaire est demandée par rapport au nombre de stationnement requis pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UC.7 : Accès et voirie

Règles générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'au moins 5 m en cas d'opération de plus de 4 logements. La pente des accès sur voirie ne peut excéder 5% sur 6m de long.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Alternatives

Sans objet

Article UC.8 : Desserte par les réseaux

Règles générales

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées et eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement, la gestion des eaux de pluie privilégie l'infiltration sur site. Il est demandé, a minima, la gestion à la parcelle de la pluie courante définie à 10,3mm ainsi qu'un rejet régulé à 1 l/s/ha au-delà

de la pluie courante pour la pluie de dimensionnement des ouvrages de rétention, correspondant aux dispositions du SDAGE.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux de pluie non infiltrées dans ledit réseau. Le rejet des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration type puisard sur le terrain du pétitionnaire.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz…) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que les lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Alternatives

Sans objet

ZONE UY

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UY.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Rappel :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement		X
Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hébergement hôtelier		X

Camping et hôtellerie de plein air	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureaux	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2) *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés à l'exploitation de la voie ferroviaire*	V*
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X

Affouillements et exhaussements de sol *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	V*
Carrières	X
Installations de télécommunication *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés à l'exploitation de la voie ferroviaire*	V*

Article UY.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UY.3 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règles générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article UY.1).

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 1 mètre de celui-ci.

Alternatives

Sans objet.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article UY.1).

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de 1 mètre de celles-ci.

Alternatives

Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion de la ligne ferroviaire.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Alternatives

Sans objet

4) Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Alternatives

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs et les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UY.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1) Toitures

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

2) Parements extérieurs

Règles générales

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Alternatives

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs et les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

3) Clôtures

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

4) Éléments du patrimoine paysager et bâti

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

5) Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

6) Performances énergétiques et environnementales

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

7) Dispositions diverses

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

Article UY.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Règles générales

1) Espaces de pleine terre :

Il n'est pas fixé de règle.

2) Plantations :

Le cas échéant les plantations doivent être réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

3) Éléments de paysages identifiés au règlement graphique

Toute intervention sur les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

4) Espaces boisés classés :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Alternatives

Sans objet

Article UY.6 : Stationnement

1) Principe

Règles générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Alternatives

Sans objet

2) Nombre d'emplacements

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UY.7 : Accès et voirie

Règles générales

Il n'est pas fixé de règle.

Alternatives

Sans objet

Article UY.8 : Desserte par les réseaux

Règles générales

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alternatives

Sans objet

2) Eaux usées

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

3) Eaux pluviales

Règles générales

Voir dispositions générales

Alternatives

Sans objet

4) Réseaux divers

Règles générales

Voir dispositions générales

Alternatives

Sans objet

ZONE UZ

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZ.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Rappel :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement		X
Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hébergement hôtelier		X

Camping et hôtellerie de plein air	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureaux	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2) *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés à l'exploitation des installations radioélectriques de l'armée*	V*
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X

Affouillements et exhaussements de sol *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l' aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	V*
Centrale photovoltaïque *Condition(s) :* • *Être directement lié à l'exploitation et la gestion de l'activité* • *Ne pas générer de nuisances pour les riverains et les visiteurs (nuisances sonores visuelles et olfactives, circulations, stationnement...)* • *Proposer une intégration qui ne nuit pas à la cohérence paysagère de la commune*	V*
Carrières	X
Installations de télécommunication *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés à l'exploitation des installations radioélectriques de l'armée*	V*

Article UZ.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UZ.3 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règles générales

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de 1 mètre de celles-ci.

Alternatives

Sans objet.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de 1 mètre de celles-ci.

Alternatives

Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion des installations radioélectriques de l'armée.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales

Il n'est pas fixé de règle.

Alternatives

Sans objet

4) Hauteur

Règles générales

Il n'est pas fixé de règle.

Alternatives

Sans objet

Article UZ.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1) Toitures

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

2) Parements extérieurs

Règles générales

Il n'est pas fixé de règle

Alternatives

Sans objet

3) Clôtures

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

4) Éléments du patrimoine paysager et bâti

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

5) Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

6) Performances énergétiques et environnementales

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

7) Dispositions diverses

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

Article UZ.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Règles générales

1) Espaces de pleine terre :

Il n'est pas fixé de règle.

2) Plantations :

Le cas échéant les plantations doivent être réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

3) Éléments de paysages identifiés au règlement graphique

Toute intervention sur les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

4) Espaces boisés classés :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Alternatives

Sans objet

Article UZ.6 : Stationnement

1) Principe

Règles générales

Il n'est pas fixé de règle.

Alternatives

Sans objet

2) Nombre d'emplacements

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UZ.7 : Accès et voirie

Règles générales

Il n'est pas fixé de règle.

Alternatives

Sans objet

Article UZ.8 : Desserte par les réseaux

Règles générales

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alternatives

Sans objet

2) Eaux usées

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

3) Eaux pluviales

Règles générales

Voir dispositions générales

Alternatives

Sans objet

4) Réseaux divers

Règles générales

Voir dispositions générales

Alternatives

Sans objet

PARTIE 7 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE AU

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AU.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Rappel :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit

HABITATION	AU
Logement	V
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X

Camping et hôtellerie de plein air	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureaux	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Affouillements et exhaussements de sol *Condition(s) :*	V*

• *Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Carrières	X
Installations de télécommunication	X

Article AU.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

L'intention de la règle : *diversifier les typologies des logements et les statuts d'occupation sans dénaturer l'identité du centre-bourg de Chambry.*

La zone AU a vocation à accueillir des opérations d'habitat qui peuvent permettre une diversification tant pour les typologies de logement que pour les statuts d'occupation afin de fluidifier les parcours résidentiels des Chambrysiens. Ces opérations doivent faire preuve d'une insertion urbaine et architecturale exemplaire afin de ne pas dénaturer l'identité du centre-bourg.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article AU.3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'intention de la règle : *maintenir les alignements et gabarits du bâti qui caractérisent la structure urbaine du centre-bourg de Chambry et limiter les divisions de parcelles excessives qui nuisent à l'identité urbaine et architecturale et à la qualité des habitations du centre-bourg.*

1) Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règles générales

En limite des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 6m et 8m par rapport à la voie publique.

Pour le reste, les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.3.

Alternatives

Sans objet.

Article AU.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'intention de la règle : Sauvegarder l'identité urbaine et architecturale typique du centre-bourg et viser une haute qualité de construction à la fois esthétique et performante pour l'environnement.

1) Toitures

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.4.

2) Parements extérieurs

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.4.

3) Clôtures

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.4.

4) Éléments du patrimoine paysager et bâti

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.4.

5) Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.4.

6) Performances énergétiques et environnementales

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.4.

7) Dispositions diverses

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.4.

Article AU.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

***L'intention de la règle :** renforcer l'aspect à la fois accueillant et intime du centre-bourg, valoriser les éléments de nature et paysage interstitiels comme marqueurs et comme liens avec le grand paysage de la commune : le Bois d'Automne, la plaine agricole, le grand paysage.*

Règles générales

1) Espaces de pleine terre :

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.5.

2) Plantations :

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.5.

3) Éléments de paysages identifiés au règlement graphique

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.5.

4) Espaces boisés classés :

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.5.

Article AU.6 : Stationnement

***L'intention de la règle :** permettre aux Chambrysiens de stationner leurs véhicules dans de bonnes conditions, sans nuisance pour les usagers de l'espace public : tant en termes de fonctionnement que d'impact visuel.*

1) Principe

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.6.

2) Nombre d'emplacements

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.6.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AU.7 : Accès et voirie

L'intention de la règle : permettre un accès de qualité pour tous

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.7.

Article AU.8 : Desserte par les réseaux

L'intention de la règle : garantir les conditions optimales de raccordement aux divers réseaux

Règles générales

1) Alimentation en eau potable

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.8.

2) Eaux usées

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.8.

3) Eaux pluviales

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.8.

4) Réseaux divers

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UB.8.

PARTIE 8 : DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES AGRICOLES (A)

ZONE A

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Rappel :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit
HABITATION		
Logement *Conditions :* • *Les logements doivent être à proximité et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des bâtiments agricoles.*		V*
Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X

Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein air	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureaux	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Habitat léger permanent	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Affouillements et exhaussements de sol	V*

Condition(s) : • *Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.* • *Doivent être directement liés aux travaux pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental et à la création d'aménagements cyclables.*	
Carrières	X
Installations de télécommunication	X

Article A.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A.3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'intention de la règle : permettre l'implantation de bâtiments adaptés aux activités agricoles

1) Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règles générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie publique actuelle ou future.

Alternatives

Sans objet.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Alternatives

Sans objet.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales

Sans objet

Alternatives

Sans objet

4) Hauteur

Règles générales

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Dans l'emprise des lignes à très haute tension en zone Ab, toute construction est interdite à l'exception des pylônes ou équipements dédiés à la gestion des installations électriques.

Alternatives

Sans objet

Article A.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'intention de la règle : permettre une bonne intégration des bâtiments à vocation agricole.

1) Aspect général des constructions

Règles générales

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

Alternatives

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UA.4.

2) Clôtures

Règles générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la parcelle ou du voisinage immédiat.

Alternatives

Sans objet

3) Éléments du patrimoine paysager et bâti

Règles générales

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservées et entretenues.

Alternatives

Sans objet

4) Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Règles générales

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain. Dans le cas des extensions, elles devront être attachées au corps bâti principal et ne pourront excéder une surface de plus de 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant, en vue de garder ce dernier comme ancrage principal.

Alternatives

Sans objet

5) Performances énergétiques et environnementales

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UA.4.

Alternatives

Sans objet

6) Dispositions diverses

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UA.4.

Alternatives

Sans objet

Article A.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'intention de la règle : préserver le paysage, élément fort de l'identité de Chambry

Règles générales

1) Plantations

Les plantations existantes d'arbres de haute tige et de haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Toutes les plantations d'arbres et de haies, sont réalisées au moyen d'essences endémiques ou, à défaut, adaptées aux conditions locales (sol, climat, ensoleillement…).

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées (les haies en particulier) afin de diversifier les habitats écologiques pour la petite faune et limiter la propagation de maladies sur une même essence.

2) Éléments de paysages identifiés au règlement graphique

Toute intervention sur les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

3) Espaces boisés classés

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Alternatives

Sans objet

Article A.6 : Stationnement

1) Principe

Règles générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations existantes ou nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique mais sur la parcelle à raison d'une place couverte a minima.

Alternatives

Sans objet

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A.7 : Accès et voirie

L'intention de la règle : permettre un accès de qualité pour tous

Règles générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Alternatives

Sans objet

Article A.8 : Desserte par les réseaux

L'intention de la règle : garantir les conditions optimales de raccordement aux divers réseaux

Règles générales

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alternatives

Sans objet

2) Eaux usées

Règles générales

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.

Alternatives

Sans objet

3) Eaux pluviales

Règles générales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des eaux adaptées à chaque parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir

les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

En matière d'infiltration des eaux pluviales, des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Alternatives

Sans objet

4) Réseaux divers

Règles générales

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz…) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Alternatives

Sans objet

PARTIE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

ZONE N

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Rappel :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

V : autorisé	V* : autorisé sous condition	X : interdit

HABITATION	N	Na
Logement	X	X
Hébergement *Condition(s) :* • *à caractère spécialisé, touristique, séminaire, congrès* • *lié au gardiennage et à l'exploitation du site*	X	V*
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier	X	X
Camping et hôtellerie de plein air	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X
Établissements d'enseignement, 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
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureaux	X	X
Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (article R111-2)	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V	X
Exploitation forestière	V	V*
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL		
Habitat léger permanent	X	X
Stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X

Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X
Affouillements et exhaussements de sol *Condition(s) :* • *Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.* • *Doivent être directement liés aux travaux pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental et à la création d'aménagements cyclables.*	X	V*
Carrières	X	X
Installations de télécommunication	X	X

Article N.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N.3 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Règles générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie publique actuelle ou future.

Alternatives

Sans objet.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Alternatives

Sans objet.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à la construction principale.

Alternatives

Sans objet

4) Hauteur

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,5 m.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Alternatives

Sans objet

Article N.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1) Aspect général des constructions

Règles générales

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

Alternatives

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UA.4.

2) Clôtures

Règles générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la parcelle ou du voisinage immédiat. Elles doivent permettre le passage de la petite faune.

Alternatives

Sans objet

3) Éléments du patrimoine paysager et bâti

Règles générales

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservées et entretenus.

Alternatives

Sans objet

4) Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes

Règles générales

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent

maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain.

Dans le secteur Na :

Les extensions et autres modifications des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de changement au caractère architectural, patrimonial et paysager du site et de ses abords. Dans le cas des extensions, elles devront être attachées au corps bâti principal et ne pourront excéder une surface de plus de 10% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant, en vue de garder ce dernier comme ancrage principal.

Alternatives

Sans objet

5) Performances énergétiques et environnementales

Règles générales

Les panneaux photovoltaïques solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, lesdits systèmes doivent s'intégrer par leur aspect et forme à la construction principale : la couleur doit s'approcher de celle du toit, ils doivent être intégrés dans le plan du toit sans dépassement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface du toit.

Les pompes à chaleur, ventilation et climatisation seront non visibles depuis l'espace public et feront l'objet d'une insertion esthétique en harmonie avec la construction support (coffrage, boîtier, etc.). Le cas échéant, un caisson sera ajouté pour limiter les nuisances sonores.

Alternatives

Sans objet

6) Dispositions diverses

Règles générales

Les règles sont les mêmes qu'à l'article UA.4.

Alternatives

Sans objet

Article N.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Règles générales

1) Plantations

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

2) Éléments de paysages identifiés au règlement graphique

Toute intervention sur les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

Article N.6 : Stationnement

1) Principe

Règles générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations existantes ou nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique mais sur la parcelle à raison d'une place couverte a minima.

Alternatives

Sans objet

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N.7 : Accès et voirie

Règles générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cependant, aucune nouvelle voie privée ne sera autorisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Alternatives

Sans objet

Article N.8 : Desserte par les réseaux

L'intention de la règle : garantir les conditions optimales de raccordement aux divers réseaux

Règles générales

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alternatives

Sans objet

2) Eaux usées

Règles générales

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.

Alternatives

Sans objet

3) Eaux pluviales

Règles générales

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des eaux adaptées à chaque parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

En matière d'infiltration des eaux pluviales, des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

Alternatives

Sans objet

4) Réseaux divers

Règles générales

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité, gaz…) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Alternatives

Sans objet

PARTIE 10 : LISTE DES ACRONYMES

A

ABF	Architecte des bâtiments de France
ACE	Architecte conseil de l'État
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADCF	Assemblée des communautés de France
ADS	Application du droit des sols
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme (méthode ADEME)
AMF	Association des maires de France
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale de la rénovation urbaine
AOTU	Autorité organisatrice des transports urbains
APERAU	Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme
ARF	Assemblée des régions de France

B

BASIAS	Base de données sur les sites industriels et activités de service
BASOL	Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués

C

CAUE	Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement

CC	Carte communale
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CG	Conseil général
CIQA	Comité interministériel de la qualité de l'air
COS	Coefficient d'occupation des sols
CRH	Comité régional de l'habitat
CU	Certificat d'urbanisme

D

DAC	Document d'aménagement commercial (d'un SCOT)
DDRM	Dossier départemental des risques majeurs
DGD	Dotation générale de décentralisation (financement des documents d'urbanisme)
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner (céder un bien)
DICRIM	Dossier d'information communal sur les risques
DIG	Déclaration d'intérêt général (loi sur l'eau)
DOG	Document d'orientations générales (du SCOT avant Grenelle)
DOO	Document d'orientation et d'objectifs (du SCOT après Grenelle)
DTA	Directive territoriale d'aménagement
DTADD	Directive territoriale d'aménagement et de développement durables
DP	Déclaration de projet (urbanisme)
DP	Déclaration préalable (droit des sols)

DPU	Droit de préemption urbain
DUP	Déclaration d'utilité publique

E

EBC	Espace boisé classé (urbanisme)
ENE	Loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle2 »
ENS	Espaces naturels sensibles du département
EPA	Établissement public d'aménagement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPF	Établissements publics fonciers
EPFL	Établissements publics fonciers locaux
ERP	Établissement recevant du public

F

FNAU	Fédération nationale des agences d'urbanisme
FNE	France Nature Environnement

G

GES	Gaz à effet de serre
GRIDAUH	Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat

I

ICPE	Installations classées pour la protection de l'environnement
INB	Installation nucléaire de base
IOTA	Installation ouvrage travaux et activités (police de l'eau)

L

LAURE	Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 (PRQA, PPA et PDU)
LGV	Ligne à grande vitesse
LOADDT	Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999 (DTA, profils environnementaux, SRADDT)
LOF	Loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 qui a mis en place les SDAU, les POS et les ZAC

M

MH	Monument historique
MNHN	Muséum national d'histoire naturelle

O

OA	Orientations d'aménagement (Des PLU après lois SRU et UH)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation (Des PLU après loi ENE)
OGS	Opération grand site
OIN	Opération d'intérêt national
ONEMA	Office national de l'eau et des milieux aquatiques

OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
ORSEC	Organisation de la réponse de sécurité civile

P

PA	Permis d'aménager
PAC	Porté à connaissance
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables (des SCOT et PLU depuis la loi SRU)
PAE	Programme d'aménagement d'ensemble
PALULOS	Prime pour l'amélioration des logements à usage locatif pour occupation sociale
PAU	Parties actuellement urbanisées
PAZ	Plan d'aménagement de zone
PC	Permis de construire
PCE	Paysagiste conseil de l'État (départemental ou régional)
PCET	Plan climat énergie territorial
PCS	Plan communal (ou intercommunal) de sauvegarde
PDALPD	Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées
PDH	Plan départemental de l'habitat
PDU	Plan de déplacement urbain
PEB	Plan d'exposition au bruit (des aéronefs)
PER	Plan d'exposition au risque

PIG	Projet d'intérêt général
PEAN ou PAEN	Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
PGRI	Plan de gestion du risque inondation
PLAi	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUS	Prêt locatif à usage social
PMR	Personnes à mobilité réduite (différent de personnes handicapées)
POS	Plan d'occupation des sols
PPA	Personnes publiques associées
PPA	Plan de protection de l'atmosphère
PPR	Plan de prévention des risques (i = inondation, n = naturel, m = minier)
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
PRAD	Plan régional de l'agriculture durable
PRQA	Plan régional de la qualité de l'air
PSS	Plan de surfaces submersibles
PUP	Projet urbain partenarial
PVNR	Participation pour le financement des voiries nouvelles et des réseaux

PNR	Parc naturel régional
PNRQAD	Plan national de requalification des quartiers anciens dégradés
PPI	Plan particulier d'intervention
PSMV	Plan de sauvegarde et de mise en valeur
PSR	Plan de submersion rapide
PTU	Périmètre de transports urbains

R

RAP	Redevance d'archéologie préventive
RAZ	Règlement d'aménagement de zone
RHI	Résorption de l'habitat insalubre
RLP	Règlement local de publicité
RNU	Règles générales de l'urbanisme dit « le règlement général de l'urbanisme », applicable en absence de PLU, POS, PSMV ou PAZ

S

SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAR	Schéma d'aménagement régional (DOM)
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SD	Schéma directeur (qui a succédé au SDAU)
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SDAP	Service départemental d'architecture
SDAU	Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SDRIF	Schéma directeur de la région d'Île-de-France
SHON	Surface hors œuvre nette et SHOB
SMVM	Schéma de mise en valeur de la mer
SNB	Stratégie nationale de la biodiversité
SRADDT	Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire
SRCAE	Schéma climat air énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SRIT	Schéma régional des infrastructures et des transports
SRT	Schéma régional des transports (et des mobilités)
SRU	Loi de solidarité et de renouvellement urbains du 13 décembre 2000 qui a mis en place le SCOT (qui a succédé aux SDAU et SD), le PLU (qui a succédé au POS) et les cartes communales
SUP	Servitudes d'utilité publique (elles doivent être annexées au PLU et au POS)
SRCAE	Schéma régional climat air énergie

T

TA	Taxe d'aménagement
TVB	Trame verte et bleue

U

UH	Loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003

V

VNF	Voies navigables de France

Z

ZACOM	Zone d'aménagement commercial
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé
ZAP	Zone agricole protégée
ZDE	Zone de développement de l'éolien
ZH	Zone humide
ZICO	Zone d'intérêt communautaire pour les oiseaux (Natura 2000)
ZNIEFF	Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager
ZPS	Zones de protection spéciale
ZRR	Zone de revitalisation rurale
ZSC	Zone de conservation spéciale (Natura 2000)
ZUP	Zone à urbaniser par (ou en) priorité