

COMMUNE DE CHAILLEY

Département de l'Yonne



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

RÈGLEMENT

APPROBATION

Par délibération en date du 08/02/22

5

Conduite d'opérations

Mairie de Chailley
1 place de la Mairie
89770 CHAILLEY

Bureau d'études

GROUPE GEOSTRATYS
14 rue Notre Dame de Bonsecours
60300 SENLIS

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

1.	TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
2.	TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
2.1	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA	7
2.1.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UA</i>	7
2.1.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UA.....</i>	8
2.1.3	<i>Equipement et réseaux de la zone urbaine UA.....</i>	13
2.2	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB.....	15
2.2.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UB</i>	15
2.2.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UB.....</i>	16
2.2.3	<i>Equipement et réseaux de la zone urbaine UB.....</i>	21
2.3	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UJ.....	23
2.3.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UJ.....</i>	23
2.3.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UJ.....</i>	23
2.3.3	<i>Equipement et réseaux de la zone urbaine UJ</i>	25
2.4	: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	26
2.4.1	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UX.....</i>	26
2.4.2	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UX.....</i>	27
2.4.3	<i>Equipement et réseaux de la zone urbaine UX.....</i>	29
3.	TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
3.1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE A.....	31
3.2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE AGRICOLE A 32	
3.3	EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE AGRICOLE A	34
4.	TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
4.1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE NATURELLE N.....	36
4.2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE NATURELLE N 37	
4.3	EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE NATURELLE N.....	38

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chailley.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » (ou « Règlement National d'Urbanisme ») définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

- art. R. 111-2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-26 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-27 : de la protection des paysages

2) Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plans locaux d'Urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

3) En application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles d'urbanisme peuvent être maintenues.

4) En application des dispositions de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Art. R. 111-2 : sur la salubrité et la sécurité publique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 : sur les sites archéologiques :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NB : En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Conformément à l'article R.523-8 du Code du patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article R 111-26 : sur la protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 : sur la protection des paysages

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

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** (indicatifs U et AU), en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zone au 1/2000°.

UA	Zone urbaine d'habitat ancien
UB	Zone urbaine d'habitat récent
UJ	Zone urbaine à vocation de jardins
UX	Zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales
A	Zone agricole
N	Zone naturelle

Les documents graphiques font en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme **les jardins à protéger** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - DEROGATIONS

(Article L. 152-3 à 6 du Code de l'Urbanisme).

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

ARTICLE 7 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration..., appartiennent à cette catégorie.

ARTICLE 9 – ACCESSIBILITE

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE 10 – SECTEURS A PROTEGER

(Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

2.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UA

ARTICLE UA 1: USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions des activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions, (aspects, volume)
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,

ARTICLE UA 2: USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISES OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- il n'est pas porté atteinte aux jardins à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

2.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UA

ARTICLE UA 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 60 % maximum de la surface du terrain dans la zone,
- L'emprise au sol est portée à 70 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- la hauteur de faîtage sera inférieure ou égale à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle et/ou perpendiculaire à la voie publique.

ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées à l'alignement des voies publiques.
- Une extension ou une annexe peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes (abri de jardins, garage, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques.

ARTICLE UA 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.
- Les façades en briques seront constituées de briques de gamme identique.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect.
- Le caisson des volets roulants ne doit pas être visible de l'extérieur.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, des garages et des annexes (abris à bois...), la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant. Les petites tuiles sont vivement recommandées afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone UA.
- Les outeaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.

ANNEXES

- Les annexes visibles depuis la rue doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes visibles depuis la rue seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,

- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois et doivent être placés en des lieux non visibles ou masqués par des haies à feuillage persistant.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles ou masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées d'un muret de pierre ou recouverts d'enduit taloché identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint et peuvent comporter une allège en partie basse.

DIVERS

- Les antennes et paraboles, les pompes à chaleur ne seront pas implantées sur la voie publique et de préférence en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone UA.

ARTICLE UA 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.