

PLAN LOCAL D'URBANISME ***Modification n° 1***

VILLE DE CHAMBLY



Rapport de présentation ***Justifications des dispositions*** ***du plan de zonage modifié***

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 25/09/09



Aménager le Territoire
15, rue des Veneurs
60200 Compiègne
Tél : 03.44.20.04.52.

Stratégies Urbaines
15, rue des Veneurs
60200 Compiègne
Tél : 03 44.90.91.70

1.1

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 1 |
| 1. LES JUSTIFICATIONS MODIFIEES DES DISPOSITIONS DU PLAN DE ZONAGE | 2 |
| 2. LES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES MODIFIÉES | 8 |
| 2.1. Les espaces boisés classés..... | 8 |
| 2.2. Les emplacements réservés | 8 |
| 3. LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT MODIFIEES | 9 |
| 3.1. Zone UA..... | 9 |
| 3.2. Zone UC..... | 13 |
| 3.3. Zone UD..... | 15 |
| 3.4. Zone UE..... | 18 |
| 3.5. Zone UF..... | 21 |
| 3.6. Zone UG..... | 23 |
| 3.7. Zone UI..... | 24 |
| 3.8. Zone UL..... | 26 |
| 3.9. Zone UY..... | 26 |
| 3.10. Zone UZ..... | 27 |
| 3.11. Zone 1AU..... | 28 |
| 3.12. Zone 1AUc..... | 30 |
| 3.13. Zone 1AUg..... | 32 |
| 3.14. Zone 2AU..... | 33 |
| 3.15. Zone 2AUe..... | 33 |
| 3.16. Zone A..... | 33 |
| 3.17. Zone N..... | 35 |
| 4. IDENTIFICATION ET LOCALISATION D'ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS DANS UN OBJECTIF DE PRESERVATION, AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE DU 8 JANVIER 1993..... | 38 |

1. LES JUSTIFICATIONS MODIFIEES DES DISPOSITIONS DU PLAN DE ZONAGE

Les plans de zonage délimitent les zones urbaines et les zones naturelles, ainsi que certains espaces faisant l'objet de réglementations spéciales : espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger, emplacements réservés...

La zone UA correspond au centre ville de la commune de Chambly. Elle est constituée par un tissu urbain comprenant des petits immeubles ou maisons de ville avec ou sans commerces à rez-de-chaussée, et d'anciens bâtiments agricoles. La zone UA reprend les limites de l'ancienne zone UA du P.O.S. Elle couvre également les zones UG, dédiées aux équipements publics, dont le périmètre était compris au sein de la zone UA du POS. Elle comprend deux secteurs UAa où les constructions pourront être implantées en recul par rapport aux voies.

Le règlement de la zone UA permet la réalisation d'équipement public. Par ailleurs, la commune est propriétaire des équipements publics situés en Centre Ville et maîtrise ainsi leurs évolutions.

Une rive de la rue Wolf a été partiellement exclue du périmètre de la zone UA. Les caractéristiques d'implantation des constructions et du parcellaire répondaient plus particulièrement au règlement de la zone UDb.

Pour les mêmes raisons, la rive de la rue Conti, situé à l'arrière des ateliers Municipaux a été incluse dans la zone UDb.

La superficie totale de la zone UA est de 30.0 hectares. dont 2,12 hectares pour le secteur UAa.

La zone UC correspond à des opérations d'ensemble.

Les aménagements, transformations ou constructions nouvelles doivent s'intégrer à l'environnement existant. C'est pourquoi les caractéristiques de l'occupation des sols peuvent différer d'un ensemble à l'autre. La zone UC comprend trois secteurs de réglementation, correspondant chacun à des opérations réalisées indépendamment :

Le secteur UCb (la Croix où l'on Prêche). Sont distingué deux sous secteurs indicés 1 et 2 :

- 1 : zone destinée à l'habitat groupé
- 2 : zone destinée à l'urbanisation de type résidentielle et à caractère pavillonnaire.

Le secteur UCc réservé à l'habitat couvre deux opérations

- le pré Menneville (rue de Menneville)
- le Potel (rue Emile Zola)

Le secteur UCi réservé à l'habitat couvre 7 ensembles aux caractéristiques particulières. Chacun de ces ensembles a été indicé et fait l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

- 1 : Moulin Neuf (Martyrs/11 novembre)
- 2 : Moulin Neuf (La Croix Saint Ladre/Despierre/Vincent)
- 3 : Moulin Neuf (La Croix Saint ladre/Rethoré)
- 4 : Moulin neuf (développements récents)
- 5 : Pré Menneville (Champagne/Pasteur)
- 6 : Moulin Neuf (Chemin des Ateliers /Martial Monchaux)
- 7 : Rue A. Rouzé / M.Moncheaux / J.Lemius

De manière générale, la zone UC reprend les limites de l'ancienne zone UC. Toutefois, quelques modifications ont été opérées.

Le secteur UCb, dit de « la Croix où l'on Prêche » est en cours d'urbanisation après révision simplifiée du POS, approuvée à la date du 28 septembre 2004. Chaque sous-secteur UCb1 et UCb2 correspond respectivement aux deux secteurs NAd et NAI créés lors de la révision simplifiée.

Les caractéristiques morphologiques et d'implantation du bâti du secteur UCb ne répondent pas totalement au règlement des deux autres secteurs UCc et UCi. Toutefois, le caractère de la zone est très semblable. Un secteur UCb est donc créé, d'une superficie totale de 5,16 hectares, répartis entre chacun des sous-secteurs de la façon suivante :

- UCb1 : 2,10 hectares,
- UCb2 : 3,06 hectares.

Le secteur UCc reprend les limites exactes du secteur UCc du P.O.S. Il correspond à l'emprise foncière des deux grandes opérations de locatifs réalisées sur la commune avant 1977, « Le pré Menneville » et « le Potel » gérés par l'OPAC de l'Oise.

La superficie totale du secteur est de 4,4 hectares répartie de la façon suivante :

- UCc1 : 2,6 hectares,
- UCc2 : 1,8 hectares.

Le secteur UCi conserve globalement les limites du secteur UCi de l'ancien P.O.S. Elles correspondent aux limites d'opérations possédant des caractéristiques homogènes d'architectures, d'implantation et de densité.

Une modification a été apportée :

- L'extension du sous-secteur UCi2 situé « chemins des Ateliers ». Le sous-secteur UCi2 a été étendu de telle sorte qu'il inclut la piscine située rue Martial Moncheaux. Cette piscine, actuellement abandonnée, n'est plus en état de fonctionnement.

La municipalité souhaiterait voir les parcelles occupées par la piscine changer de vocation. La vocation d'habitat semble la plus appropriée. La municipalité ne détient pas la maîtrise foncière de ces parcelles.

- Création d'un secteur UCi6 qui l'objet d'une orientation d'aménagement.
- Création d'un secteur UCi7 dans une partie de la zone UG qui accueille actuellement un foyer, pour permettre la réalisation de logements.

La superficie totale du secteur est de 30.8 hectares répartis de la façon suivante :

- UCi1 : 4.2 hectares,
- UCi2 : 7.68 hectares,
- UCi3 : 3,6 hectares
- UCi4 : 10.6 hectares
- UCi5 : 2.5 hectares.
- UCi6 : 1.72 hectares
- UCi7 : 0.49 hectare

La superficie totale de la zone UC est de 40,39 hectares.

La zone UD est une zone résidentielle à caractère pavillonnaire. Les constructions sont jumelées ou en ordre discontinu et majoritairement édifiées en retrait de l'alignement.

La Zone UD couvre les lotissements réalisés en extension de l'agglomération et les quartiers où s'est développé de l'habitat pavillonnaire sur le parcellaire existant. Elle est divisée en fonction de l'occupation du sol ou des potentialités d'évolution en 4 secteurs de réglementation :

- Le secteur UDa comprend les lotissements où les pavillons à rez-de-chaussée + comble sont édifiés le plus souvent sur une limite séparative. Ce secteur est strictement résidentiel et correspond aux développements les plus récents. Il comprend également les quartiers pavillonnaires sur parcellaire existant de mêmes caractéristiques de densité et d'implantation. Une exploitation agricole est localisée dans ce secteur.
- Le secteur UDb comprend les lotissements où les pavillons sont établis majoritairement en retrait des limites séparatives sur un parcellaire de 18 à 20m moyen de façade. Ce secteur est strictement résidentiel. Il comprend également les quartiers pavillonnaires sur parcellaire existant de mêmes caractéristiques.
- Le secteur UDc : il comprend le tissu pavillonnaire situé sur les grands axes urbains. Les occupations du sol y sont plus diverses (quelques commerces ou services, équipements, etc...) et le bâti varié : pavillons anciens ou récents, jumelés ou isolés, pouvant comporter un étage à rez-de-chaussée, ou immeubles collectifs.
- Le secteur UDD comprend un tissu pavillonnaire.

Les limites du secteur UDa ont été ponctuellement modifiées. Dans l'ensemble, le secteur conserve toutefois ses caractéristiques. Sa superficie est en augmentation.

Les principales modifications qui concernent le secteur UDa par rapport au zonage du P.O.S. sont les suivantes :

- La suppression du secteur UYa correspondant à l'emprise des voies SNCF permet la réunion de secteurs auparavant distincts.
- L'ajout du secteur NB du P.O.S. situé le long de la voie ferrée, chemin des Marchands. Ce secteur dispose désormais d'un système d'assainissement collectif. D'autre part, les

caractéristiques morphologiques et d'implantation des constructions sont semblables à celles du secteur UDa.

- L'ajout d'une partie de l'ancien secteur 1Nacd, maintenant urbanisé.

Une exploitation agricole est localisée au sein de la zone UDa.

La superficie totale du secteur est de 25,3 hectares.

Le secteur UDb conserve des limites globalement similaires à celles du P.O.S. précédemment en vigueur. Les modifications, ponctuelles, qui ont été apportées sont les suivantes :

- Une rive de la rue Wolf, précédemment localisée en zone UA, a été incluse dans le périmètre du secteur UDb. Les caractéristiques d'implantation des constructions et du parcellaire répondait plus particulièrement au règlement de la zone UDb.
- Pour les mêmes raisons, la rive de la rue Conti, précédemment classée en zone UA, située à l'arrière des ateliers Municipaux a été incluse dans la zone UDb.

La superficie totale du secteur est de 51,1 hectares.

Le secteur UDC conserve globalement les limites du secteur UDC du P.O.S. Les principales modifications apportées à ce secteur sont les suivantes :

- Un îlot (Le fief Lamotte, les Marcheroux) précédemment classé en zone 1NAha et 1Nahb, qui a été équipé et urbanisé depuis l'approbation du P.O.S. a été classé en UDC,
- L'ajout d'une partie de l'ancien secteur 1Nacd

La superficie du secteur UDC est de 25,1 hectares.

Le secteur UDD est un secteur nouveau, qui correspond à l'occupation de l'ancien collège. Cet équipement, désaffecté, au profit d'un équipement neuf existant depuis 2004, n'est plus en état de fonctionnement. De par la situation favorable du site à proximité du centre ville, celui-ci sera destiné à l'habitat et aux équipements complémentaires. La superficie du secteur est 4,5 hectares.

La superficie totale de la zone UD est de 106,00 hectares, en augmentation de 17,1 hectares comparativement au P.O.S. précédemment en vigueur.

La zone UE est une zone à vocation d'activités. Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UEc : à vocation de commerces, d'activités artisanales, de services ou de bureaux ou de petites activités industrielles compatibles avec une insertion dans un milieu urbain
- Le secteur UEi : comprenant des activités industrielles établies sur des sites spécifiques ou ponctuels

Le périmètre du secteur UEi demeure inchangé par rapport au P.O.S. Au contraire, le périmètre du secteur UEc est réduit, au profit de la zone UL correspondant à la ZAC de loisirs (Porte Sud de l'Oise). Un sous-secteur indicé UEi1 a été créé. Dans ce sous-secteur, les silos d'une hauteur maximale de 20 m sont autorisés.

L'ensemble de la zone UE représente une superficie de 28,7 hectares répartis de la façon suivante :

- UEc : 15,4 hectares,
- UEi : 13,3 hectares.

La zone UF est une zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Elle correspond aux secteurs à vocation d'habitat ne disposant pas d'un assainissement collectif, anciennement classés dans le cadre du P.O.S. en zone NB. Toutefois, l'écart situé « chemin des Marchands », précédemment classé en zone NB, et pourvu depuis d'un dispositif d'assainissement collectif a été classé en zone UDa.

La zone UF représente une superficie de 12,3 hectares.

La zone UG est une zone d'implantation d'équipements publics ou privés. Les constructions sont de nature très variée. La zone UG a été fortement réduite. Auparavant, tous les équipements publics étaient classés en zone UG.

Dans le cadre du PLU, seul quatre ensembles d'équipements publics ont été inscrits en zone UG. Il s'agit d'équipements situés à l'extérieur ou en limite de la zone urbaine à vocation d'habitat.

Quatre secteurs classés précédemment en zone UG ont été classés respectivement dans la zone à vocation d'habitat correspondant au secteur dans lequel ils se localisent. Dans ce cas, il n'est en effet pas nécessaire de classer ces équipements existants en zone UG, puisque les secteurs d'habitat autorisent la création ou la modification d'équipements. Par ailleurs, la commune de Chambly étant le propriétaire de ces équipements, la vocation de ces équipements ne sera pas modifiée.

La salle des fêtes et le centre culturel de la Place Boissaux reste classé en UG : ces équipements situés en zone à vocation d'habitat, propriété privée, sont utiles à la collectivité.

Le périmètre de la zone UG du Stade des Marais n'a subi aucune modification.

Le périmètre de la zone UG comprenant les équipements de la SNCF a été partiellement réduit. La piscine, actuellement fermée et dont l'état ne permet plus le fonctionnement, a été classée en zone UC de telle sorte que la vocation de la parcelle occupée par cet équipement puisse évoluer.

Le périmètre de la zone UG du cimetière, qui avait subi de notables modifications dans le cadre de la révision simplifiée approuvée en septembre 2004, est de nouveau réduit. Les parcelles occupées par l'ancien collège en sont exclues. Pour répondre au projet visant à la réalisation d'un lotissement d'habitation, ces parcelles sont classées en zone UD.

La surface totale de la zone est de 21, 61 hectares.

La zone UI correspond à l'ancienne ZAC des Portes de l'Oise

Le périmètre des secteurs UIa et UIb correspond aux limites des secteurs ZA et ZB de la ZAC. La superficie totale de la zone est de 64,2 hectares

La zone UL correspond à la ZAC des Portes Sud de l'Oise, elle pour vocation d'accueillir des équipements culturels et de loisirs, des commerces, des services, des hôtels et des restaurants. Elle représente une superficie de 8.3 hectares.

La zone UY correspond au domaine public ferroviaire. Le domaine public ferroviaire recouvre à Chambly des occupations du sol de nature très diverses. Il a été créé pour répondre à ces différentes fonctions 2 secteurs de réglementation :

- Un secteur UYg : correspondant aux bureaux administratifs et aux équipements privés gérés par le comité d'entreprise, il représente une superficie de 4.2 hectares
- Un secteur UYi : correspondant aux ateliers du Moulin Neuf (fabrication et entretien du matériel de voie) il représente une superficie de 31.5 hectares

Le périmètre de chacun de ces secteurs est identique à celui défini dans le cadre du P.O.S. La commune a préservé le périmètre de ces deux secteurs car les activités ou les équipements actuellement implantés sur ces sites sont pérennes.

Le secteur UYa du P.O.S. a été supprimé. Il correspondait aux installations de la ligne Paris au Tréport et aux installations marchandises et voyageurs qui y sont liées.

Ce secteur UYa a été intégré dans les zones urbaines situées en limites des voies SNCF, dont le règlement autorise les équipements d'infrastructures, de sorte que le fonctionnement de la voie ferrée n'est pas compromis.

La zone UZ correspond à l'ancienne ZAC de la Marnière. Son périmètre demeure inchangé.

Sa superficie totale est de 19,7 hectares.

Les zones 1AU correspondent aux zones naturelles non équipées à vocation mixte, destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

La définition de ces zones répond au projet communal. Par leur localisation, elles s'inscrivent soit dans le tissu urbain, soit en limite de la zone urbanisée, dans les secteurs en continuité du centre de l'agglomération.

Ce choix s'inscrit dans le projet de conforter la structure urbaine existante et limiter l'étalement urbain.

La superficie des zones 1AU représente 5,6 hectares.

Le secteur 1 Aua est destiné à l'accueil d'habitations. Située en proximité du centre ville, ce secteur est indicé de telle sorte que soit permis un habitat plus dense assurant la transition entre centre ville et périphérie pavillonnaire. La superficie de ce secteur est de 2,5 hectares.

Une exploitation agricole est localisée dans le secteur 1AUa.

La zone 1 AUc est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et de services présentant peu de nuisances, à urbaniser à court terme dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble. Ces espaces correspondent à la ZAE des Pointes, ils étaient précédemment zonés en

1NAc. La vocation et les limites de la zone n'ont pas évolués. La superficie de cette zone est de 12.1 hectares.

La zone 1 AUg est destinée à une à une urbanisation à court ou moyen terme destinée à l'implantation d'équipements publics ou privés. Les constructions sont de nature très variée en fonction de l'origine des bâtiments et des programmes. Il est entièrement couvert par l'emprise d'un emplacement réservé destiné à recevoir des équipements sportifs et loisirs. La superficie de la zone est de 3,2 hectares.

La zone 2AU correspond aux zones naturelles non équipées à vocation mixte, destinées à l'urbanisation future à long terme dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elles représentent une réserve foncière sur lesquelles la Mairie n'a pas encore arrêté de projets, mais qui disposent d'un potentiel fort dans le cadre du projet urbain de Chambly. Elle représente un potentiel de 45,7 hectares.

La zone 2AUe est destinée à l'accueil d'activités. Il se situe dans le prolongement d'une zone d'activité en cours d'élaboration sur la commune de Belle Eglise. La définition de ce zonage s'inscrit pleinement dans le projet de Chambly d'un développement économique à l'échelle de l'intercommunalité. La superficie de la zone est de 18,3 hectares.

La zone A est une zone naturelle et non équipée correspondant aux parties du territoire communal protégées au titre de la richesse économique attachée à son sol ou à son sous-sol. Elle est essentiellement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions à usage d'activité agricole. Elle représente une superficie de 502,7 hectares soit 39% du territoire.

La zone A est scindée en deux secteurs distincts A1 et A2. Le secteur A1, qui encadre les zones urbaines, dispose d'un règlement au sein duquel les installations classées soumises à autorisations ne sont pas permises, pour préserver les habitations riveraines des nuisances que provoquent ces installations.

La zone N est un secteur naturel non équipé à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage. La superficie de la zone est de 241.58 hectares.

Elle est constituée de plusieurs secteurs :

Le secteur Na correspond au Château d'Amblaincourt, pour lequel la ville de Chambly souhaiterait voir émerger des projets de développement et de valorisation. La superficie de ce secteur est de 3.6 hectares.

Le secteur Nb est destiné aux activités de maraîchage et aux constructions d'habitations, de bureau et de commerce qui l'accompagne. La superficie de ce secteur est de 3.0 hectares.

Le secteur Nh est principalement destiné aux activités hippiques. La superficie de ce secteur est de 69.9 hectares.

Le secteur Nj, correspond aux jardins et vergers. Ce secteur existant dans le cadre du POS (NDj) a légèrement évolué. Un secteur situé à l'Ouest, au niveau des Marcheroux, a été supprimé au profit de l'espace agricole. La superficie de ce secteur est de 12.72 hectares.

Les limites de la zone N sont réduites au profit :

- d'une zone d'extension 1AU en entrée de ville sur la RD924,
- d'une zone d'extension 2AU au hameau du Mesnil Saint Martin,
- d'une zone 2AU en entrée de ville sur la RD49,
- d'une zone 1AUg dans le même secteur.

L'ensemble des modifications du zonage répond au Projet d'aménagement et de Développement Durable. Le zonage favorise le renouvellement des espaces urbains et limite l'extension des espaces urbains. La structure urbaine de l'agglomération est confortée. Les espaces naturels majeurs et les espaces agricoles, et plus largement l'environnement naturel et paysager, garant d'un cadre de vie de qualité sont préservés conformément au Projet d'Aménagement de la ville de Chambly.

Les surfaces

| Zonage PLU | Secteur | Surface (hectares) | |
|--------------|---------|--------------------|--------------|
| UA | | 27.88 | 30,0 |
| | UAa | 2.12 | |
| UC | UCb | 5,2 | 40,39 |
| | UCc | 4,4 | |
| | UCi | 30,8 | |
| UD | UDa | 25,3 | 106,0 |
| | UDb | 51,1 | |
| | UDc | 25.1 | |
| | UDd | 4,5 | |
| UE | UEc | 15,4 | 28,7 |
| | UEi | 13,3 | |
| UF | | 12.3 | 12.3 |
| UG | | 21,61 | 21.61 |
| UI | UIa | 37,6 | 64,2 |
| | UIb | 26,5 | |
| UL | | 8.3 | 8.3 |
| UY | UYg | 4,2 | 35,7 |
| | UYi | 31,5 | |
| UZ | | 19,7 | 19,7 |
| TOTAL | | 366.8 | 366.8 |
| 1AU | 1AU | 5,6 | 23.4 |
| | 1Aua | 2,5 | |
| | 1AU | 12,1 | |
| | 1AUg | 3,2 | |
| 2AU | 2AU | 45.7 | 64 |
| | 2AUe | 18,3 | |
| TOTAL | | 87.4 | 87.4 |
| N | N | 241.58 | 330,8 |
| | Na | 3,6 | |
| | Nb | 3,0 | |
| | Nh | 69,9 | |
| | Nj | 12.72 | |
| TOTAL | | 330.8 | 330.8 |
| A | | 502.7 | 502,7 |
| TOTAL | | 835.5 | 835.5 |
| TOTAL | | 1287 | 1287 |

2. LES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES MODIFIÉES

2.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La commune est concernée par des espaces boisés dont 47,8 hectares ont été classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette mesure a pour conséquence d'interdire tout changement d'affectation de ces terrains, susceptible de compromettre la conservation de ce parc boisé.

La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit. Tout abattage ou coupe d'arbre est soumis à autorisation expresse. Les terrains concernés sont pratiquement inconstructibles. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

2.2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Les emplacements réservés sont déterminés en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Les emplacements réservés retenus par la Municipalité sont reportés aux plans de zonage.

Les surfaces des emplacements réservés et inscription de ER pour l'aire d'accueil des gens du

| N° | Situation | Objet | Bénéficiaire | Surface en m ² |
|--------------|----------------------------|---|--------------|---------------------------|
| 1 | La Fosse au Bailly | Création d'équipements publics (hôpital et lycée) | Commune | 102 004 |
| 2 | La Haute Ruelle | Equipements sportifs ou de loisirs | Commune | 30 511 |
| 3 | Les portes de l'Oise | Aménagement d'un carrefour | Commune | 770 |
| 4 | Les portes de l'Oise | Aménagement d'une voirie | Commune | 7 851 |
| 5 | Les portes de l'Oise | Aménagement d'un cheminement piétonnier | Commune | 6 784 |
| 6 | Stade de Marais | Equipements sportifs | Commune | 13 035 |
| 7 | Prés des pointes | Aménagement d'une voirie | Commune | 4 682 |
| 8 | Les petits prés | Aménagement d'un cheminement piétonnier | Commune | 2 583 |
| 9 | Rue de la Marne | Aménagement d'une voirie | Commune | 996 |
| 10 | La Croix où l'on prêche | Extension du cimetière | Commune | 2 755 |
| 11 | Pépinière / Curie | Aménagement d'une voirie | Commune | 9 558 |
| 12 | Litz / Lepullandre | Elargissement d'une voie | Commune | 40 |
| 13 | Le sapin | Aire des gens du voyage | commune | 24 635 |
| 14 | Secteur des ateliers | Prolongement de la rue des Tilleuls | commune | 570 |
| 15 | La couture | Cheminement Chambly/Ronquerolles | commune | 1 187 |
| 16 | Le clos Monet | Liaison rue de Picardie/impasse des Flandres | commune | 68 |
| 17 | Rue Mennecourt parcelle 85 | Parc paysager en centre-ville | commune | 1800 |
| Total | | | | 209 829 |

voyage

* le calcul des surfaces des ER du dossier d'origine du PLU sont inexactes (190 076). En réalité les surfaces des ER du dossier d'origine représentent une superficie de 192 356 m².

3. LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT MODIFIÉES

Le territoire communal de Chambly est décomposé en 17 zones distinctes dans lesquelles s'appliquent 14 articles de règlement. La réglementation de chaque zone limite et contraint les conditions de l'urbanisation au regard du bâti existant et du devenir de la zone.

3.1. ZONE UA

La zone **UA** correspond au centre ancien de la commune. Elle est constituée par un tissu bâti ancien. Cette zone à vocation mixte est affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend deux secteurs UAa où les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies.

Le règlement vise à une préservation et à une valorisation de ce patrimoine. L'article 1 du règlement de la zone UA vise ainsi à restreindre les occupations du sol qui dégraderaient l'homogénéité des éléments bâtis du Centre Ville. Ainsi sont interdits : les activités industrielles, les activités agricoles.

Dans cette zone centrale, afin de maintenir la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat. Elle peut comporter aussi des équipements, des commerces, des services

compatibles avec la présence des habitations. Toutefois, pour préserver la morphologie urbaine du secteur, ces occupations – commerces, bureaux, artisanat - sont limitées en superficie et doivent s'inscrire dans la typologie existante.

Dans cette zone des constructions ou des éléments de paysage ont été répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme. La mise en place de cette disposition a pour objectif de préserver ce patrimoine plus ou moins récent, leur démolition est interdite. L'attention des propriétaires est également attirée sur la nécessité de respecter la qualité architecturale des constructions lors de toute extension, réhabilitation, ou reconstruction.

Réseaux :

L'assainissement rue Bas Saut est inexistant actuellement. L'obligation de raccordement imposera la réalisation des infrastructures nécessaires par la commune, en cas de nouvelle construction.

Des locaux poubelles sont imposés dans les constructions afin d'assurer le bon fonctionnement du service de collecte, et notamment de la collecte sélective, qui nécessite la mise à disposition de plusieurs bacs.

Implantation :

Dans la zone UA toujours par mesure de préservation de la qualité du tissu ancien de cette zone, le maintien d'un bâti à l'alignement des voies est exigé

Le bâti doit être implanté dans une bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement. L'obligation d'implantation des constructions dans une bande de 35 mètres permet d'éviter la construction d'habitation en double rideau. L'implantation en double rideau des constructions, qui va à l'encontre du mode habituel d'implantation des constructions, entraîne plusieurs problèmes : accessibilité des parcelles, desserte par les réseaux, détérioration du tissu urbain et des cœurs d'îlots occupés par les jardins privés.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu. Le retrait par rapport aux limites séparatives n'est autorisé que dans des cas particuliers, lorsque les façades des parcelles sont trop larges, plus de 25 m, ce qui imposerait la réalisation des constructions aux façades très larges. La règle de continuité du bâti d'une limite séparative à l'autre permet la préservation des fronts bâtis continus, caractéristiques du tissu du centre ville. Les constructions en retrait de l'alignement peuvent s'implanter sur une seule limite séparative.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne doit jamais être inférieur à 3 mètres. La distance de discontinuité permet dès lors le passage d'un véhicule.

Cette distance est portée à 5 mètres lorsqu'il existe des vues directes entre deux bâtiments. Cette distance permet de conserver le caractère privé des constructions et des parcelles.

Entre deux bâtiments, situés sur une même parcelle mais non contigus, une distance de 3 m minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance est portée jusqu'à 8 mètres lorsque les deux bâtiments comportent des vues directes. Cette distance permet de conserver les caractères privés des habitations.

Dans le secteur UAa les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 mètres, dans une bande constructible de 35 mètres, cette disposition particulière pour le secteur UAa permet de conserver le mode d'implantation existant. Les autres règles d'implantation par rapport aux limites séparatives restent identiques à la zone UA.

Emprise :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%

Le coefficient d'emprise au sol de 50% permet de réserver des espaces libres. Ces espaces libres aèrent la trame urbaine, notamment lorsque les constructions ont une volumétrie importante.

Ils sont le lieu le plus souvent occupé par des jardins privés.

Hauteur :

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au sommet du toit, et 7 mètres à l'égout soit un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble. Les bâtiments dont les hauteurs existantes sont supérieures à celle définies

précédemment ne sont pas limités par cette hauteur. Cette exception assure la pérennité du tissu urbain existant.

En cas d'extension ou d'aménagement de ces bâtiments, la hauteur actuelle sera prise comme référence. Cette exception permet une bonne gestion du bâti existant.

Aspect :

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre ville, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les vérandas :

Ce type d'extension constitue un élément aux spécificités architecturales particulières. Son intégration dans l'environnement bâti requiert donc des règles spécifiques : l'objectif est de conserver un aspect homogène de l'ensemble de la construction, depuis l'espace public. Pour cette raison, l'implantation de vérandas sur la façade visible depuis la rue est interdite. Dans le cas où l'implantation de la véranda serait visible depuis la rue, les parties visibles doivent être traitées telles que la façade visible depuis la rue de la construction principale.

Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 40° et 65°.

Des exceptions sont faites à ces règles, que ce soit en termes de nombre ou de degré de la pente.

Ces exceptions s'appliquent plus particulièrement à des constructions présentant soit des spécificités architecturales (vérandas, piscines...), soit des hauteurs plus faibles, soit des toitures de type Mansart, soit des toitures arrondies pour les piscines.

Par ailleurs, dans le cas de constructions contiguës à une autre, les toitures peuvent conserver la pente de la construction existante, si celle-ci ne respecte pas la règle présentée ci-dessus. Cette exception permet de conserver l'homogénéité des toitures en évitant des décrochements.

Les toitures terrasses et les toitures industrielles sont interdites pour ne pas aller à l'encontre de l'unité des toitures en Centre Ville. Toutefois, les toitures terrasse sont permises, dans le cas particulier des constructions accolées à une construction principale, et pour lesquelles les pentes de toitures apparaîtraient techniquement impossibles, ou dans le cas de mise en oeuvre d'un balcon.

Le règlement limite les toitures terrasse à 20 % de la superficie totale de la construction. De même, la superficie totale des pentes dérogeant à la règle générale ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la construction.

En limitant les dérogations, il s'agit de conserver un aspect général homogène des toitures du Centre Ville.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat. Certains matériaux sont interdits pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble des toitures.

L'aspect extérieur :

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) ne doivent pas être employés à nu.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Au travers de ces règles, le plan local d'urbanisme vise à préserver la qualité du cadre urbain et l'aspect des constructions dans leur environnement.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges sur les façades côté rue ou espace public. Ces règles permettent une homogénéisation du dimensionnement des ouvertures et une conservation des caractéristiques des ouvertures que l'on peut trouver sur les façades des constructions anciennes du centre ville.

Cette règle vise donc à préserver les caractéristiques du cadre urbain.

Les clôtures :

Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives. Les règles visent à préserver la qualité des clôtures en front de rue, qui jouent un grand rôle dans la continuité de l'alignement entre l'espace public et l'espace privé. La qualité des clôtures en front de rue participe de la qualité de l'espace public.

En limites séparatives, les règles sont plus souples puisque les clôtures ne sont pas visibles depuis l'espace public mais seulement pas les occupants des parcelles.

Ouvrages divers

Les éléments techniques ou autres ouvrages tels que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans la construction. Cette insertion dans les éléments bâtis permet d'assurer la qualité du cadre urbain.

Stationnement :

Le dimensionnement des places vise à maîtriser les surfaces dédiées au stationnement, tout en définissant des conditions minimales de fonctionnement et d'accessibilité. Ces dimensionnements sont donc fonction de l'organisation du stationnement.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible, soit :

- 1 place de stationnement par 60 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement dont une doit être couverte
- 1 place par chambre + 1 place de car minimum à partir de 20 chambres
- 1 place par 20m² de SHON pour les constructions à usage de bureaux

Aucune obligation n'est imposée pour les commerces de petite taille dans le but de promouvoir le commerce de proximité. Par contre les obligations imposées au bureau permettent d'éviter le stationnement de longue durée des employés sur l'espace public.

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Pour les immeubles existants qui ne respect pas les règles de stationnement, il n'est pas exigé la création de place de stationnement dans quatre cas :

- reconstruction à l'identique après sinistre
- l'extension des bâtiments d'habitation
- le changement de destination des bâtiments existants
- le réaménagement de bâtiments existants

à condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires

De plus par dérogation le déficit en place de stationnements constatés avant travaux sera pris en considération lors du calcul du nombre de place à créer.

Ces dispositions ont pour objectif de ne pas bloquer le renouvellement urbain pour des raisons de manque d'espace de stationnement, elle permet des mutations du bâti plus aisées.

L'obligation de réaliser des places de stationnement dans un tissu urbain dense existant est souvent pénalisante, ces dispositions font faciliter la réalisation de nombreux projets en cœur de ville et favoriser la réorganisation de la typologie urbaine.

La règle précisant que les places de stationnements doivent être autonomes, a pour objet d'interdire la réalisation d'aire de stationnement où les véhicules sont stationnés les uns derrière les autres, ce qui nécessite le déplacement d'un véhicule pour sortir de son emplacement, ce mode d'organisation est difficile à gérer, il est source de conflit entre utilisateurs. Donc chaque place devra être accessible directement depuis la voie desserte interne de l'aire de stationnement.

Espaces libres et plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres. 40 % de l'espace libre des autres constructions doit être planté.

Pour les surfaces à usage d'opération groupées d'au moins douze logements, une superficie au moins égale à 20% du terrain devra être aménagée en espaces verts. Cette règle vise à créer des espaces verts au sein des ensembles d'habitations.

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) fixé dans la zone est différencié :

- 0,8 pour les constructions à usage d'habitation
- 1 pour les constructions à usage d'activités économiques ou constructions pour lesquelles 30% au moins de la SHON est destinée à ces activités

Cette règle favorise le développement d'activités, notamment commerciales, en complément des constructions à usage d'habitation. L'absence d'emprise pour les constructions inférieures à 150 m² est compensée par le COS. Il s'agit de permettre une densification modérée du tissu et de préserver des espaces libres.

3.2. ZONE UC

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel. Elle correspond à des opérations d'ensemble présentant une organisation de plan de masse et un aspect des constructions particulier à chaque opération. La zone présente une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. Cette zone à vocation mixte est affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, aux activités commerciales et de service qui en sont le complément habituel.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat. Elles peuvent consister en des bâtiments aux usages compatibles et complémentaires des habitations : équipements, commerces, services. Pour préserver la morphologie urbaine et éviter l'impact des nuisances provoquées par certaines activités sur leur voisinage, les activités industrielles, les activités agricoles, les entrepôts sont interdits.

En ce qui concerne les activités commerciales ou artisanales ou les bureaux, elles ne sont autorisées que sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti. Les règles font en sorte qu'elles apparaissent comme des compléments de l'habitat. Le règlement ne permet pas la création de secteur dont l'objet serait uniquement l'activité commerciale ou artisanale. Le règlement vise donc à une mixité des secteurs d'habitat sans que l'implantation de construction dont la vocation n'est pas l'habitat viennent transformer l'aspect architectural et la vocation de la zone.

Réseaux :

Des locaux poubelles sont imposés dans tout bâtiment afin d'assurer la bonne mise en œuvre de ce service, et notamment de la collecte sélective.

Implantation :

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique se distingue selon chaque secteur de la zone UC. Les règles définies dans chaque secteur répondent aux caractéristiques actuelles d'implantation du bâti. Les caractéristiques d'implantation du bâti propre à chaque opération sont ainsi conservées. L'implantation de nouvelles constructions ne détériorera pas l'homogénéité des sites.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives répond aux caractéristiques d'implantation des constructions dans chaque secteur, pour ne pas remettre en cause la morphologie urbaine de secteurs actuellement constitués. Des règles de prospect, définissant des reculs entre des constructions comportant des vues directes, visent à conserver le caractère privatif de chacune des constructions.

De la même façon, le recul entre deux constructions implantées sur une même parcelle est relatif aux vues directes, de sorte que le caractère privatif de chaque construction soit conservé.

Emprise :

L'emprise au sol maximale des constructions est définie, selon chaque secteur, dans un souci de préservation et de renforcement des caractéristiques de chaque secteur. Ces règles permettent au bâti existant les aménagements ou extensions nécessaires à la gestion du bâti sans que soient renforcées la densité bâtie du secteur et sa capacité d'accueil.

Hauteur :

La définition des hauteurs maximales s'est également appuyée sur les caractéristiques morphologiques du tissu urbain. Des règles spécifiques à chaque secteur ont ainsi été définies.

Les hauteurs observées dans chaque secteur seront ainsi préservées. L'implantation de nouvelles constructions ne viendra pas détériorer l'homogénéité des hauteurs de chaque secteur.

Dans chaque construction, un seul niveau de combles est autorisé, ceci afin d'éviter l'apparition en toitures d'un nombre trop important d'ouvertures, qui détériorent l'unité d'aspect des toitures.

Aspect :

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les vérandas :

Ce type d'extension constitue un élément aux spécificités architecturales particulières. Son intégration dans l'environnement bâti requiert donc des règles spécifiques : l'objectif est de conserver un aspect homogène de l'ensemble de la construction, depuis l'espace public. Pour cette raison, l'implantation de vérandas sur la façade visible depuis la rue est interdite. Dans le cas où l'implantation de la véranda serait visible depuis la rue, les parties visibles doivent être traitées telles que la construction principale.

Toitures :

La règle générale impose que les toitures des constructions soient composées d'au moins deux pentes, comprises entre 30° et 55°, selon les spécificités propres à chaque secteur. Ces règles générales visent à conserver l'aspect architectural global de la zone.

Des exceptions sont faites à ces règles, que ce soit en termes de nombres de pentes, de degré de la pente ou de matériaux.

Ces exceptions s'appliquent plus particulièrement à des constructions présentant soit des spécificités architecturales intrinsèques (vérandas, piscines...), soit des hauteurs plus faibles.

Les toitures terrasses et les toitures industrielles sont interdites pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble des toitures en Centre Ville. Toutefois, les toitures terrasse sont permises, dans le cas particulier des constructions accolées à une construction principale, et pour lesquels les pentes de toitures apparaîtraient techniquement impossibles à mettre en oeuvre où ne permettraient pas la réalisation d'un balcon.

Le règlement limite les toitures terrasse à 20 % de la superficie totale de la construction. De même, la superficie totale des pentes dérogeant à la règle générale ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de la construction.

En limitant les dérogations aux règles générales, il s'agit de conserver l'aspect général des toitures des zones d'habitat.

L'aspect extérieur :

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) ne doivent pas être employés à nu.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Au travers de ces règles, le plan local d'urbanisme vise à préserver la qualité du cadre urbain et l'aspect des constructions dans leur environnement.

Ouvertures

Les ouvertures des constructions nouvelles doivent être de même proportion et utiliser les mêmes matériaux que celle des bâtiments existants afin de préserver les caractéristiques architecturales de chaque secteur.

Clôtures :

Les clôtures doivent respecter les caractéristiques des clôtures édifiées lors de la réalisation des opérations d'ensembles. L'unité de chacun des secteurs est ainsi préservée, le rôle des clôtures étant particulièrement important dans l'appréhension globale des espaces depuis la rue.

Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives

En limite séparative, elles peuvent être simplement constituées d'une haie, ou répondre aux mêmes caractéristiques que la clôture sur rue. Le rôle de la clôture en limite séparative est important puisqu'il définit le caractère privatif de chacune des parcelles. Toutefois, leur aspect n'intervient pas dans l'appréhension globale des secteurs depuis l'espace public.

Stationnement :

Le dimensionnement des places vise à maîtriser les surfaces dédiées au stationnement, tout en définissant des conditions minimales de fonctionnement et d'accessibilité. Ces dimensionnements sont donc fonction de l'organisation du stationnement. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement toutes les places de stationnement doivent être

autonome, cette règle doit concourir à mettre en place des aires de stationnement fonctionnelle, elle doit éviter des manœuvres inutiles et compliquées.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible, soit :

- 2 places minimums par logement, dont une couverte.

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Pour les immeubles existants qui ne respect pas les règles de stationnement, il n'est pas exigé la création de place de stationnement dans quatre cas :

- reconstruction à l'identique après sinistre
- l'extension des bâtiments d'habitation
- le changement de destination des bâtiments existants
- le réaménagement de bâtiments existants

à condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires

De plus par dérogation le déficit en place de stationnements constatés avant travaux sera pris en considération lors du calcul du nombre de place à créer.

Ces dispositions ont pour objectif de ne pas bloquer le renouvellement urbain pour des raisons de manque d'espace de stationnement, elle permet des mutations du bâti plus aisées.

L'obligation de réaliser des places de stationnement dans un tissu urbain dense existant est souvent pénalisante, ces dispositions font faciliter la réalisation de nombreux projets en cœur de ville et favoriser la réorganisation de la typologie urbaine.

Espace libre et plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, les obligations de traitement paysager ne sont imposées que si les normes de stationnement et les normes concernant les locaux poubelle sont respectées. Le respect de ces normes apparaît une priorité face au traitement paysagé, dans des cas où la superficie des espaces libres des constructions existantes est très restreinte.

Les aires de stationnement de plus de huit places doivent être paysagées et les aires de collecte des ordures ménagères entourées de haies. Ces règles visent à améliorer la qualité du cadre urbain en intégrant des éléments en limitant leur impact dans l'environnement urbain.

COS :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10.

3.3. ZONE UD

La zone UD est une zone résidentielle à caractère pavillonnaire. Cette zone à vocation mixte est affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, aux activités commerciales et de services qui en sont le complément habituel des zones d'habitat.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat. Elles peuvent consister en des bâtiments aux usages compatibles et complémentaires des habitations : équipements publics, artisanats, commerces, services. Pour préserver la morphologie urbaine et éviter l'impact des nuisances provoquées par certaines activités sur leur voisinage, les activités industrielles et les activités agricoles sont interdites.

En ce qui concerne les activités commerciales ou artisanales ou les bureaux, elles ne sont autorisées que sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti. Les règles, en limitant la surface des activités ou en liant leur réalisation à la présence d'habitat, font en sorte que les activités apparaissent comme des compléments de l'habitat. Le règlement ne permet pas la création de secteur dont l'objet serait uniquement l'activité commerciale ou artisanale. Le règlement vise donc à une mixité des secteurs d'habitat sans que l'implantation de constructions dont la vocation n'est pas l'habitat vienne transformer l'aspect architectural et la vocation de la zone.

Dans cette zone des constructions ou des éléments de paysage ont été répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme. La mise en place de cette disposition a pour objectif de préserver ce patrimoine plus ou moins récent, leur démolition est interdite. L'attention des propriétaires est également attirée sur la nécessité de respecter la qualité architecturale des constructions lors de toute extension, réhabilitation, ou reconstruction.

Réseaux :

Des locaux poubelles sont imposés afin d'assurer la bonne mise en œuvre du service de collecte, et notamment de la collecte sélective, qui nécessite l'usage de plusieurs bacs.

Caractéristiques de terrains :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le dimensionnement des terrains est réglementé en cas d'assainissement individuel. Dans ce cas, le dimensionnement des terrains doit être adapté à la faisabilité des dispositifs techniques assurant l'assainissement.

Implantation :

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques se distingue selon chaque secteur de la zone UD. Les règles définissent des reculs par rapport aux voies, en respectant et en préservant les caractéristiques d'implantation des constructions dans chaque secteur, afin de ne pas remettre en cause l'aspect de chaque quartier.

Dans les secteurs UDa et UDc, les constructions doivent s'implanter dans une bande dont la profondeur est comptée à partir de l'alignement avec la voie. Cette règle vise à interdire l'implantation en double rideau des constructions nouvelles. Ainsi sont préservés les cœurs d'îlots, qui constituent des espaces verts privatifs parfois importants, qui viennent aérer la trame urbaine. D'autre part, la densité des îlots n'est pas augmentée. Enfin, la réalisation de constructions en double rideau est très contraignante en termes de réseaux puisqu'elle impose une desserte des parcelles par des antennes en impasse, les constructions ne pouvant se brancher directement sur les bouclages existants, que ce soit en termes de voirie, d'assainissement ou d'adduction en eau potable.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives répond aux caractéristiques d'implantation des constructions dans chaque secteur, pour ne pas remettre en cause la morphologie urbaine de secteur actuellement constitué. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont adaptées aux dimensions des parcelles, autorisant l'implantation sur les limites séparatives lorsque les parcelles sont étroites, ou au contraire, permettant le retrait lorsque la largeur des parcelles est importante. Ces exceptions permettent la réalisation de constructions respectant les volumes habituels, lorsque les règles deviennent contraignantes au regard des dimensions des parcelles.

Des règles de prospect, définissant des reculs entre des constructions comportant des vues directes, visent à conserver le caractère privatif de chacune des constructions.

De la même façon, le recul entre deux constructions implantées sur une même parcelle est relatif aux vues directes, de sorte que le caractère privatif de chaque construction soit conservé.

Emprise :

L'emprise au sol maximale des constructions est définie, selon chaque secteur, dans un souci de préservation et de renforcement des caractéristiques de chaque secteur. Ces règles permettent au bâti existant les aménagements ou extensions nécessaires à la gestion du bâti sans que soit renforcées la densité bâtie du secteur et sa capacité d'accueil.

Hauteur :

La définition des hauteurs maximales s'est également appuyée sur les caractéristiques morphologiques du tissu urbain. Des règles spécifiques à chaque secteur ont ainsi été définies.

Les hauteurs observées dans chaque secteur seront ainsi préservées. L'implantation de nouvelles constructions ne viendra pas détériorer l'homogénéité des hauteurs de chaque secteur.

Dans chaque construction, un seul niveau de combles est autorisé, ceci afin d'éviter l'apparition en toitures d'un nombre trop important d'ouvertures, qui détériorent l'unité d'aspect des toitures.

Aspect :

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les vérandas :

Ce type d'extension constitue un élément aux spécificités architecturales particulières. Son intégration dans l'environnement bâti requiert donc des règles spécifiques : l'objectif est de conserver un aspect homogène de l'ensemble de la construction, depuis l'espace public. Pour cette raison, l'implantation de vérandas sur la façade visible depuis la rue est interdite. Dans le cas où l'implantation de la véranda serait visible depuis la rue, les parties visibles doivent être traitées telles que la construction principale.

Toitures :

La règle générale impose que les toitures des constructions soient composées d'au moins deux pentes, comprises entre 40° et 65°. Ces règles générales visent à conserver l'aspect architectural global de la zone.

Des exceptions sont faites à ces règles, que ce soit en termes de nombres de pentes, de degré de la pente ou de matériaux.

Ces exceptions s'appliquent plus particulièrement à des constructions présentant soit des spécificités architecturales intrinsèques (vérandas, piscines...), soit des hauteurs plus faibles.

Les toitures terrasses et les toitures industrielles sont interdites pour ne pas aller à l'encontre de l'unité des toitures des zones d'habitat. Toutefois, les toitures terrasse sont permises, dans le cas particulier des constructions accolées à une construction principale, et pour lesquels les pentes de toitures apparaîtraient techniquement impossibles à mettre en oeuvre où ne permettrait pas la réalisation d'un balcon.

Le règlement limite les toitures terrasse à 30 % de la superficie totale de la construction. De même, la superficie totale des pentes dérogeant à la règle générale ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de la construction.

En limitant les dérogations aux règles générales, il s'agit de conserver l'aspect général des toitures des zones d'habitat.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat. Certains matériaux sont interdits pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble des toitures.

L'aspect extérieur :

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) ne doivent pas être employés à nu.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Au travers de ces règles, le plan local d'urbanisme vise à préserver la qualité du cadre urbain et l'aspect des constructions dans leur environnement.

Ouvertures

Les ouvertures des constructions nouvelles doivent être de même proportion et utiliser les mêmes matériaux que celle des bâtiments existants afin de préserver les caractéristiques architecturales de chaque secteur.

Clôtures :

Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives

Le rôle de la clôture en limite séparative est important puisqu'il définit le caractère privatif de chacune des parcelles. Toutefois, leur aspect n'intervient pas dans l'appréhension globale des secteurs depuis l'espace public. Au contraire les exigences concernant les clôtures en limite de la rue sont plus importantes, puisqu'elles participent de l'appréhension et de la qualité des espaces publics.

Stationnement :

Le dimensionnement des places vise à maîtriser les surfaces dédiées au stationnement, tout en définissant des conditions minimales de fonctionnement et d'accessibilité. Ces dimensionnements sont donc fonction de l'organisation du stationnement. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement toutes les places de stationnement doivent être autonome, cette règle doit concourir à mettre en place des aires de stationnement fonctionnelles, elle doit éviter des manœuvres inutiles et compliquées.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible, soit :

- 2 places minimum par logement, dont une couverte.
- 1 place pour 60 m² de SHON pour les activités non commerciales

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Pour les immeubles existants qui ne respect pas les règles de stationnement, il n'est pas exigé la création de place de stationnement dans quatre cas :

- reconstruction à l'identique après sinistre
- l'extension des bâtiments d'habitation
- le changement de destination des bâtiments existants
- le réaménagement de bâtiments existants

à condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires

De plus par dérogation le déficit en place de stationnements constatés avant travaux sera pris en considération lors du calcul du nombre de place à créer.

Ces dispositions ont pour objectif de ne pas bloquer le renouvellement urbain pour des raisons de manque d'espace de stationnement, elle permet des mutations du bâti plus aisées.

L'obligation de réaliser des places de stationnement dans un tissu urbain dense existant est souvent pénalisante, ces dispositions font faciliter la réalisation de nombreux projets en cœur de ville et favoriser la réorganisation de la typologie urbaine.

Espace libres et plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Cos :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des règles d'emprise au sol et des règles de hauteur.

3.4. ZONE UE

La zone UE est dédiée aux activités économiques. Cette zone était déjà existante dans le cadre du POS précédemment en vigueur. L'objectif, conformément au PADD, est d'assurer la pérennité des occupations existantes.

Un secteur UEi est plus particulièrement dédié aux activités industrielles alors que le secteur UEc permet la réalisation de toutes les activités qui peuvent s'insérer dans un tissu urbain.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation d'activités. Elles consistent principalement en des activités industrielles et artisanales et en les entrepôts et habitations qui leur sont nécessaires. L'habitat y est très restreint, du fait des nuisances que provoque la fonction principale de la zone.

Dans le secteur UEc, les activités artisanales ou industrielles sont soumises à conditions du fait des nuisances qu'elles peuvent provoquer sur les activités commerciales voisines.

Au contraire dans le secteur UEi, à dominante industrielle, le commerce n'est autorisé que dans le cas où il apparaît comme le complément d'une activité artisanale ou industrielle.

Afin d'assurer la pérennité des activités existantes, les entrepôts liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale existante sont autorisées. Dans les autres cas, ils ne peuvent être autorisés. La commune ne souhaite pas voir se développer dans cette zone des bâtiments à usage unique d'entrepôts, qui nécessite des superficies importantes pour un taux d'emploi relativement faible.

En définissant pour chacun des secteurs des occupations répondant à l'occupation actuelle, le caractère de chacun des secteurs est préservé.

Réseaux :

Des locaux poubelles sont imposés dans tous les bâtiments afin d'assurer la bonne mise en œuvre de ce service, et notamment de la collecte sélective.

Implantation :

Les reculs imposés par rapport à l'alignement des voies sont importants, de telle sorte que l'effet de masse de constructions aux volumes importants soit réduit. Les espaces de reculs peuvent ainsi être aménagés pour intégrer les constructions dans leur environnement urbain.

De manière générale, les bâtiments doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives, respectant ainsi le mode d'implantation des constructions dans les secteurs d'activités. En UEc, des exceptions sont autorisées dans le cas où les parcelles ont une superficie inférieure ou égale à 2000 m², ce qui permet la réalisation d'activités sur des parcelles de taille restreinte, tout en respectant le coefficient d'emprise au sol, les obligations de stationnement et de paysagement. Si le retrait est adopté il doit être au minimum de 5 mètres, permettant ainsi le passage de véhicules d'entretien ou de secours et de lutte contre l'incendie. La marge de recul par rapport aux berges de l'Esches doit être au minimum de 8 mètres afin de préserver cet espace.

De même, la distance minimale entre deux bâtiments sur une même parcelle ne peut être inférieure à 5 mètres.

Cette distance permet le passage de véhicule de secours. Par ailleurs, l'adaptation des reculs à la hauteur des bâtiments permet un équilibre entre les volumes construits et les espaces libres et offre une plus grande qualité pour les zones à vocation d'activité. Ces règles ne s'appliquent pas pour la modification ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Emprise :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60%. Ce chiffre répond aux caractéristiques actuelles des zones et vise à en améliorer la qualité. La gestion du bâti existant est ainsi possible.

Hauteur :

La hauteur des bâtiments est adaptée aux activités accueillies dans chacun des secteurs. Les règles de hauteur permettent de répondre aux besoins des activités tout en maintenant une unité de volume du tissu urbain existant. Dans le secteur UEc à vocation plutôt commerciale, les hauteurs sont limitées à 10 mètres alors qu'elles peuvent atteindre 12 mètres dans le secteur UEi. Dans ce secteur, les dépassements sont autorisés. Ces dépassements sont restreints à 25% des emprises bâties, pour qu'ils ne puissent s'appliquer que pour des raisons techniques particulières et ne participent pas à l'augmentation générale des hauteurs des bâtiments.

Dans le sous secteur UEi1, les hauteurs de 20 mètres répondent aux caractéristiques des activités accueillies sur le site (silos). Implantés en contrebas, ces hauteurs plus importantes n'ont qu'un impact très limité dans le paysage.

Aspect :

Le règlement incite à la qualité architecturale des projets. Par ailleurs, il vise à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement.

Les matériaux :

L'emploi à nu de matériaux de construction bruts, tels que les carreaux de plâtre, brique creuse, blocs de béton ou de parpaings..., ne sont pas autorisés sans mise en œuvre d'un enduit.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent assurer une insertion durable des bâtiments dans l'ensemble bâti.

Les toitures :

La zone UE est une zone d'activité insérée dans le tissu urbain où les pentes de toiture jouent un rôle important dans l'intégration architecturale des bâtiments. Les toits à faible pente variable très utilisés pour les bâtiments d'activité, constitueraient un ensemble peu harmonieux. La dissimulation des pentes (de degrés variable) permet de rendre homogène ces constructions. Quand le parti d'aménagement du projet le permet la mise en œuvre de toiture ayant une pente de 40° doit être privilégiée.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Si une clôture est adoptée elle sera traitée en harmonie avec les bâtiments de manière à assurer la qualité d'ensemble du projet. Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives

Le rôle de la clôture en limite séparative est important puisqu'il définit le caractère privatif de chacune des parcelles. Toutefois, leur aspect n'intervient pas dans l'appréhension globale des secteurs depuis l'espace public. Au contraire les exigences concernant les clôtures en limite de la rue sont plus importantes, puisqu'elles participent de l'appréhension et de la qualité des espaces publics.

Stationnement :

Le dimensionnement des places vise à maîtriser les surfaces dédiées au stationnement, tout en définissant des conditions minimales de fonctionnement et d'accessibilité. Ces dimensionnements sont donc fonction de l'organisation du stationnement.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Elles sont plus contraignantes pour les activités commerciales, puisqu'elles accueillent du public ; dans le cas des autres activités, elles sont adaptées aux besoins des employés de ces activités.

Pour les immeubles existants qui ne respect pas les règles de stationnement, il n'est pas exigé la création de place de stationnement dans quatre cas :

- reconstruction à l'identique après sinistre
- l'extension des bâtiments d'habitation
- le changement de destination des bâtiments existants
- le réaménagement de bâtiments existants

à condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires

De plus par dérogation le déficit en place de stationnements constatés avant travaux sera pris en considération lors du calcul du nombre de place à créer.

Ces dispositions ont pour objectif de ne pas bloquer le renouvellement urbain pour des raisons de manque d'espace de stationnement, elle permet des mutations du bâti plus aisées.

L'obligation de réaliser des places de stationnement dans un tissu urbain dense existant est souvent pénalisante, ces dispositions font faciliter la réalisation de nombreux projets en cœur de ville et favoriser la réorganisation de la typologie urbaine.

Espace libre et plantation :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres. Ces espaces verts permettent d'intégrer les constructions dans leur environnement en réduisant l'impact de constructions aux volumétries importantes.

C'est dans ce sens que le règlement oblige que 50 % des espaces verts soient réalisés en bordure des voies, ou sur les berges de l'Esches pour favoriser la qualité de la zone depuis les espaces publics.

COS :

Le COS est établi pour restreindre les possibilités d'occupation des sols en conservant les limitations qu'offrent les articles 3 à 13.

Dans le secteur UEc : 4m³/m² de terrain

Dans le secteur UEi : 5m³/m² de terrain

Ce coefficient d'occupation des sols peut être dépassé pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

3.5. ZONE UF

La zone UF est une zone résidentielle à caractère pavillonnaire, non desservie par le système d'assainissement collectif. Cette zone à vocation mixte est affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, aux activités commerciales et artisanales qui en sont le complément habituel.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat. Elles peuvent consister en des bâtiments aux usages compatibles et complémentaires des habitations localisées dans ces hameaux : équipements, artisanats, commerces, services. Pour préserver la morphologie urbaine et éviter l'impact des nuisances provoquées par certaines activités sur leur voisinage, les activités industrielles et les activités agricoles, les entrepôts, les bureaux, l'hébergement hôteliers et les installations classées sont interdits.

En ce qui concerne les activités commerciales ou artisanales, elles ne sont autorisées que sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti. Les règles, en limitant la surface des activités font en sorte que les activités apparaissent comme des compléments de l'habitat. Le règlement ne permet pas la création de secteur dont l'objet serait uniquement l'activité commerciale ou artisanale. Le règlement vise donc à une mixité des secteurs d'habitat sans que l'implantation de construction dont la vocation n'est pas l'habitat viennent transformer l'aspect et la vocation de la zone.

Réseaux :

Des locaux poubelles sont imposés afin d'assurer la bonne mise en œuvre de ce service, et notamment de la collecte sélective.

Caractéristiques de terrains :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le dimensionnement des terrains est réglementé en cas d'assainissement individuel. Dans ce cas, le dimensionnement des terrains doit être adapté à la faisabilité des dispositifs techniques assurant l'assainissement.

Implantations :

Les règles définissent des reculs par rapport aux voies, en respectant et en préservant les caractéristiques d'implantation des constructions de la zone, afin de ne pas remettre en cause l'aspect de chaque quartier.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, comme sont régulièrement implantées les constructions les plus anciennes. Sinon, un recul de 10 m minimum, caractéristiques des modes d'implantations les plus récents est imposés.

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 m dont la profondeur est comptée à partir de l'alignement avec la voie. Cette règle vise à interdire l'implantation en double rideau des constructions nouvelles. Ainsi la densité des cœurs d'îlots n'est pas augmentée. En outre, la réalisation de constructions en double rideau est très contraignante en termes de réseaux puisqu'elles imposent une desserte des parcelles par des antennes en impasse, les constructions ne pouvant se brancher directement sur les bouclages existants, que ce soit en termes de voirie, d'assainissement ou d'adduction en eau potable.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives répond aux caractéristiques d'implantation des constructions observées dans la zone. L'implantation par rapport aux limites séparatives est relative à l'implantation par rapport à l'alignement. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, l'implantation sur une limite séparative est imposée, répondant ainsi au mode d'implantation des constructions anciennes présentes dans la zone. Dans les autres cas, le retrait des limites séparatives est possible.

Ces règles visent à respecter les modes d'implantations caractéristiques de la zone et ne remettent pas en cause le cadre urbain.

Des règles de prospect, définissant des reculs entre des constructions comportant des vues directes, visent à conserver le caractère privatif de chacune des constructions.

De la même façon, le recul entre deux constructions implantées sur une même parcelle est relatif aux vues directes, de sorte que le caractère privatif de chaque construction soit conservé.

Emprise :

L'emprise au sol maximale des constructions est définie de sorte que le caractère des hameaux soit conservé. Ces règles permettent au bâti existant les aménagements ou extensions nécessaires à la gestion du bâti sans que soit renforcées la densité bâtie du secteur et sa capacité d'accueil.

Hauteur :

La définition des hauteurs maximales s'est également appuyée sur les caractéristiques morphologiques du tissu urbain. La règle est commune aussi bien aux activités qu'aux habitations. Ainsi les constructions d'activités ne remettent pas en cause le cadre urbain de la zone.

Aspect :

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les vérandas :

Ce type d'extension constitue un élément aux spécificités architecturales particulières. Son intégration dans l'environnement bâti requiert donc des règles distinctes : l'objectif est de conserver un aspect homogène de l'ensemble de la construction, depuis l'espace public. Pour cette raison, l'implantation de vérandas sur la façade visible depuis la rue est interdite. Dans le cas où l'implantation de la véranda serait visible depuis la rue, les parties visibles doivent être traitées telles que la construction principale.

Toitures :

La règle générale impose que les toitures des constructions soient composées de pentes, comprises entre 40° et 65°. Ces règles générales visent à conserver l'aspect architectural global de la zone.

Des exceptions sont faites à ces règles, que ce soit en termes de nombres de pentes, de degré de la pente ou de matériaux.

Ces exceptions s'appliquent plus particulièrement à des constructions présentant soit des spécificités architecturales intrinsèques (vérandas, piscines...), soit des hauteurs plus faibles.

Les toitures terrasses et les toitures industrielles sont interdites pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble des toitures des zones d'habitat. Toutefois, les toitures terrasse sont permises, dans le cas particulier des constructions accolées à une construction principale, et pour lesquels les pentes de toitures apparaîtraient techniquement impossibles à mettre en oeuvre où ne permettraient pas la réalisation d'un balcon.

Le règlement limite les toitures terrasse à 30 % de la superficie totale de la construction. De même, la superficie totale des pentes dérogeant à la règle générale ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la construction principale.

En limitant les dérogations à la règle générale, il s'agit de conserver l'aspect général des toitures des zones d'habitat.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat. Certains matériaux sont interdits pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble des toitures.

L'aspect extérieur :

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) ne doivent pas être employés à nu.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Au travers de ces règles, le plan local d'urbanisme vise à préserver la qualité du cadre urbain et l'aspect des constructions dans leur environnement.

Ouvertures

Les ouvertures des constructions nouvelles doivent être de même proportion et utiliser les mêmes matériaux que celle des bâtiments existants afin de préserver les caractéristiques architecturales de chaque secteur.

Clôtures :

Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives

Le rôle de la clôture en limite séparative est important puisqu'il définit le caractère privatif de chacune des parcelles. Toutefois, leur aspect n'intervient pas dans l'appréhension globale des secteurs depuis

l'espace public. Au contraire les exigences concernant les clôtures en limite de la rue sont plus importantes, puisqu'elles participent de l'appréhension et de la qualité des espaces publics.

Stationnement :

Le dimensionnement des places vise à maîtriser les surfaces dédiées au stationnement, tout en définissant des conditions minimales de fonctionnement et d'accessibilité. Ces dimensionnements sont donc fonction de l'organisation du stationnement.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible, soit :

- 1 place par 60 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement, dont une couverte.
- 1 place pour 60 m² de SHON pour les activités non commerciales

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Les normes relatives aux activités visent à éviter le stationnement de longue durée des employés sur l'espace public.

Pour les immeubles existants qui ne respect pas les règles de stationnement, il n'est pas exigé la création de place de stationnement dans quatre cas :

- reconstruction à l'identique après sinistre
- l'extension des bâtiments d'habitation
- le changement de destination des bâtiments existants
- le réaménagement de bâtiments existants

à condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires

De plus par dérogation le déficit en place de stationnements constatés avant travaux sera pris en considération lors du calcul du nombre de place à créer.

Ces dispositions ont pour objectif de ne pas bloquer le renouvellement urbain pour des raisons de manque d'espace de stationnement, elle permet des mutations du bâti plus aisées.

L'obligation de réaliser des places de stationnement dans un tissu urbain dense existant est souvent pénalisante, ces dispositions font faciliter la réalisation de nombreux projets en cœur de ville et favoriser la réorganisation de la typologie urbaine.

Espaces libres et plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

COS :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10.

3.6. ZONE UG

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique vouée principalement à l'accueil des équipements à caractère d'intérêt collectif et aux dépendances associées, qui en sont le complément habituel.

Toutes les constructions, à l'exception des équipements publics ou privés et des constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement des équipements, sont interdites dans la zone. Cette zone, constituée de sites très restreints sur le territoire, constitue un secteur de concentration des équipements, qu'il ne s'agit pas de modifier par l'implantation d'activités différentes ou nuisantes.

Caractéristiques de terrains :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le dimensionnement des terrains est réglementé en cas d'assainissement individuel. Dans ce cas, le dimensionnement des terrains doit être adapté à la faisabilité des dispositifs techniques assurant l'assainissement.

Implantations :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec une marge de recul de 5 mètres. Ces marges de recul sont caractéristiques de secteurs d'habitations au sein desquels les zones d'équipements sont implantées.

Les constructions ne peuvent s'implanter sur plus d'une limite séparative. Les reculs minimaux sont de 3 mètres et doivent permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Hauteurs :

Les hauteurs des bâtiments sont limitées à 12 mètres de sorte qu'ils respectent les hauteurs habituelles du cadre urbain environnant. Les dépassements fonctionnels autorisés sont restreints par rapport à la superficie totale de l'opération, de sorte que leur impact soit réduit. Ils ont toutefois nécessaire du fait des usages spécifiques des équipements.

Aspect :

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les volumes et l'aspect :

Les prescriptions sont définies, visant à favoriser la qualité des constructions et leur intégration dans l'environnement urbain.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, répondant ainsi au caractère public des équipements.

Stationnement :

Le dimensionnement des places vise à maîtriser les surfaces dédiées au stationnement, tout en définissant des conditions minimales de fonctionnement et d'accessibilité. Ces dimensionnements sont donc fonction de l'organisation du stationnement.

Le règlement prescrit en matière de stationnement un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Dans le cas de la réalisation d'un équipement public, la collectivité doit évaluer les besoins en stationnement sans que soit défini dans le cadre de ce règlement, une norme spécifique, qui serait difficilement adaptable suivant la vocation de la construction.

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Espace libre et plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

COS :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10.

3.7. ZONE UI

Cette zone correspond à la ZAC des Portes de l'Oise, elle comprend deux secteurs, le secteur UIa situés le long de la RD301. La proximité de la RD301 implique le respect de la loi du 27 janvier 1995 qui soumet à des conditions spéciales les constructions dans une bande de 75 mètres comptés à partir des axes des routes départementales et un secteur UIb secteur de transition entre la zone ZA et la ZAC de la Porte Sud de L'Oise.

Occupations :

Le règlement de la ZAC est, conformément à la loi, reportée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. La zone a pour vocation principale l'accueil d'activités. L'implantation de logements y est donc fortement restreinte : ils doivent être directement nécessaires au fonctionnement de l'activité ; ils doivent également être insérés dans le volume des bâtiments d'activités. Cette mesure vise à éviter la construction de bâtiments à usage d'habitation, qui deviennent par la suite indépendant des activités après division des terrains. Il s'agit de conserver la vocation unique de la zone d'activité.

Accès :

Les règles relatives aux accès définissent des largeurs de voirie minimale (10m) afin d'assurer le bon fonctionnement des circulations. Ces largeurs permettent la circulation conjointe, en double sens, de véhicules et de piétons.

Reculs :

Les reculs imposés par rapport à l'alignement des voies sont importants, de telle sorte que l'effet de masse de constructions aux volumes importants soit réduit. Les espaces de reculs peuvent ainsi être aménagés pour intégrer les constructions dans leur environnement urbain. Les reculs imposés sont plus importants par rapport à la RD301, qui constitue un axe structurant d'entrée sur la commune. De même, ils seront plus importants par rapport à la rue Thomas Edison, qui constitue l'axe structurant la zone.

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives, aboutissant aux voies, dans ce cas les murs implantés sur les limites séparatives ne peuvent comporter aucune ouverture ou s'implanter avec un recul. Si le recul est adopté il sera fonction de la hauteur. Cette prescription est d'ordre esthétique : elle assure d'une harmonie entre volume construit et espace libre.

Les retraits imposés ont également une utilité d'ordre technique et sécuritaire.

Le retrait doit être au minimum de 5 mètres, permettant ainsi le passage de véhicules d'entretien ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ce recul permet également d'éviter la propagation d'un incendie d'un bâtiment à un autre.

De même, la distance minimale entre deux bâtiments sur une même parcelle ne peut être inférieure à 3,5 mètres. Cette distance permet le passage de véhicules de secours.

Par ailleurs, l'adaptation des reculs à la hauteur des bâtiments permet un équilibre entre les volumes construits et les espaces libres et offre une plus grande qualité pour les zones à vocation d'activité.

Enfin, l'objectif est d'assurer un éclairage suffisant des bâtiments, en évitant l'obstruction de la luminosité par une construction voisine.

Emprise :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé : l'emprise au sol des constructions est limitée par les obligations imposées en termes de reculs, de stationnement et d'espaces verts.

Ce choix assure d'une densification mesurée de la zone.

Hauteur :

La hauteur des bâtiments est adaptée aux activités accueillies dans chacun des secteurs. Les règles de hauteur permettent de répondre aux besoins des activités tout en maintenant une unité de volume du tissu urbain existant. Les hauteurs sont limitées à 15 m, avec un supplément de 1,5 m pour des superstructures de faible emprise.

Aspect :

Le règlement incite à la qualité architecturale des projets. Par ailleurs, il vise à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement.

Le règlement de la ZAC est reporté tel quel. Les prescriptions architecturales de ce règlement sont précises et détaillées afin d'obtenir une qualité architecturale satisfaisante des précautions ont été prises notamment en matière d'enseigne et de traitement des clôtures.

Stationnement :

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Elles sont plus contraignantes pour les activités commerciales, puisqu'elles accueillent du public ; dans le cas des autres activités, elles sont adaptées aux besoins des employés de ces activités.

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres. Ces espaces verts permettent d'intégrer les constructions dans leur environnement en réduisant l'impact de constructions aux volumétries importantes.

COS :

Le COS est établi pour restreindre les possibilités d'occupation des sols en conservant les limitations qu'offrent les articles 3 à 13.

3.8. ZONE UL

La zone UL est constituée d'un ensemble de constructions spécifiques à vocation commerciale principalement. Cette zone est située en entrée de ville le long de la RD21, elle fait l'objet d'un réaménagement sous forme de ZAC. Elle doit accueillir des équipements culturels et de loisirs, des commerces, des services, des hôtels, des restaurants et des activités tertiaires

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone correspondent à la vocation du projet de ZAC : équipements culturels et commerciaux, hôtels et restaurants, pouvant permettre la mise en œuvre d'une offre globale de services et de loisirs.

Les constructions à usage d'habitation se limitent à celles nécessaires au fonctionnement de la zone, du gardiennage par exemple.

Les règles relatives aux hauteurs limitent l'impact des constructions dans l'environnement urbain. Une distinction est faite entre les équipements culturels et les hôtels, qui peuvent disposer d'une hauteur de 12 m, et les commerces qui ne disposent que de 7 mètres maximum. Cette distinction répond aux besoins propres à la spécificité des bâtiments. Elle permet d'autre part d'affirmer la vocation première de la zone.

Les ouvrages spécifiques, notamment ceux nécessaires au fonctionnement du théâtre, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Aspect :

Le règlement incite à la qualité architecturale des projets. Par ailleurs, il vise à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement.

Stationnement :

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

3.9. ZONE UY

La zone UY correspond au domaine public ferroviaire. Le domaine public ferroviaire recouvre à Chambly des occupations du sol de nature très diverses. Il a été créé pour répondre à ces différentes fonctions 2 secteurs de réglementation. Le secteur UYg correspond aux bureaux administratifs et aux équipements privés gérés par le comité d'entreprise. Le secteur UYi correspond aux ateliers du Moulin Neuf (fabrication et entretien du matériel de voie).

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans cette zone répondent aux caractéristiques de chacun des secteurs définis plus haut. Ainsi, sont autorisés les entrepôts dans le secteur UYi, alors que les autres types d'occupations sont interdits.

Au contraire, dans le secteur UYg, ce sont les équipements et les bureaux qui sont autorisés.

Des locaux poubelles sont imposés afin d'assurer la bonne mise en œuvre de ce service, et notamment de la collecte sélective.

Les règles d'implantation et de hauteurs correspondent aux caractéristiques architecturales actuelles de la zone. Elles sont adaptées aux besoins que requière l'exploitation ferroviaire, en veillant à ne pas dissocier ces constructions du cadre urbain dans lequel elles s'insèrent.

Le règlement prescrit en matière de stationnement un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure

desserte possible. Le dimensionnement des places vise à maîtriser les surfaces dédiées au stationnement, tout en définissant des conditions minimales de fonctionnement et d'accessibilité. Ces dimensionnements sont donc fonction de l'organisation du stationnement.

3.10. ZONE UZ

La zone UZ correspond à l'ancienne ZAC de la Marnière. Elle est composée de quatre secteurs, majoritairement dédié à l'habitat et aux activités connexes, à l'exception du secteur UZI, dédié aux activités de loisirs.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat. Elles peuvent consister en des bâtiments aux usages compatibles et complémentaires des habitations : équipements, artisanats, commerces, services. Pour préserver la morphologie urbaine et éviter l'impact des nuisances provoquées par certaines activités sur leur voisinage, les activités industrielles et les activités agricoles, les entrepôts, sont interdits.

En ce qui concerne les activités commerciales, elles ne sont autorisées que dans le secteur central de la zone, qui constitue le cœur du quartier, où se concentre actuellement ce type d'activités. Au contraire, les activités artisanales sont autorisées dans les autres secteurs d'habitat, où celui-ci est de type pavillonnaire. Dans ce cas, les activités artisanales peuvent accompagner les habitations sans qu'elles ne modifient la vocation de la zone.

Le règlement vise donc à une mixité des secteurs d'habitat sans que l'implantation de construction dont la vocation n'est pas l'habitat viennent transformer l'aspect et la vocation de la zone.

Réseaux :

Des locaux poubelles sont imposés afin d'assurer la bonne mise en œuvre de ce service, et notamment de la collecte sélective.

Implantation :

Les règles définissent des reculs par rapport aux voies, en respectant et en préservant les caractéristiques d'implantation des constructions de la zone, afin de ne pas remettre en cause l'aspect de chaque quartier. Le quartier, réalisé sous forme d'une ZAC, contient des règles spécifiques à chaque secteur. Celles-ci sont reconduites, pour préserver les caractéristiques d'implantation des constructions, tout en permettant aux constructions existantes des modifications ou des extensions.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives répond aux caractéristiques d'implantation des constructions observées dans la zone. Elles ne remettent pas en cause le cadre urbain.

Des règles de prospect, définissant des reculs entre des constructions comportant des vues directes, et implantées sur une même parcelle, visent à conserver le caractère privatif de chacune des constructions et à permettre un ensoleillement des pièces principales des constructions.

Emprise :

L'emprise au sol maximale des constructions est définie de sorte que le caractère de la zone soit conservé. Ces règles permettent au bâti existant les aménagements ou extensions nécessaires à la gestion du bâti sans que soit renforcées la densité bâtie du secteur et sa capacité d'accueil. Des seuils minimaux sont fixés pour chaque secteur au-dessous desquels le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas. Ces seuils permettent la réalisation de constructions sur des parcelles dont les faibles dimensions pourraient constituer une contrainte. Ils permettent une certaine densification.

Hauteurs :

La définition des hauteurs maximales s'est également appuyée sur les caractéristiques morphologiques du tissu urbain. La règle est commune aussi bien aux activités qu'aux habitations. Ainsi les constructions d'activités ne remettent pas en cause le cadre urbain de la zone.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les vérandas :

Ce type d'extension constitue un élément aux spécificités architecturales particulières. Son intégration dans l'environnement bâti requiert donc des règles distinctes : l'objectif est de conserver un aspect homogène de l'ensemble de la construction, depuis l'espace public. Pour cette raison, l'implantation de vérandas sur la façade visible depuis la rue est interdite. Dans le cas où l'implantation de la véranda serait visible depuis la rue, les parties visibles doivent être traitées telles que la construction principale.

Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèses transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Toitures :

Les matériaux en toiture et les pentes sont définis de telle sorte que soit préservé l'unité des toitures existantes.

Les règles définies pour les constructions ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines. Dans chacun de ces cas, les règles permettent la réalisation de ces éléments en respectant les caractéristiques techniques habituelles (soit des couvertures en matériaux translucides, des pentes de toiture plus faibles voire arrondies pour les piscines).

L'aspect extérieur et matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) ne doivent pas être employés à nu.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Au travers de ces règles, le plan local d'urbanisme vise à préserver la qualité du cadre urbain et l'aspect des constructions dans leur environnement.

Clôtures :

Les règles sont communes à toute la zone, pour offrir une unité au quartier.

Stationnement :

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Espace libre et plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres. Notamment, dans le cas des espaces de stationnement, il sera prévu un arbre pour trois places de stationnement de sorte que l'impact de ces infrastructures soit limité dans l'environnement urbain.

COS :

A l'exception du secteur UZc, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10. Le secteur UZc correspond au secteur central du quartier de la Marnière. Dans ce secteur, le COS restreint les possibilités d'occupation du sol offertes par les articles relatives aux emprises ou aux hauteurs. Le but de ce COS est de limiter la densité du secteur.

3.11. ZONE 1AU

Cette zone est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitat. Un secteur 1AUa se distingue par des règles d'implantation différentes.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat. Elles peuvent consister en des bâtiments aux usages compatibles et complémentaires des habitations : équipements, commerces,

services, artisanats. Pour préserver la morphologie urbaine et éviter l'impact des nuisances provoquées par certaines activités sur leur voisinage, les activités industrielles, les activités agricoles, les entrepôts sont interdits.

En ce qui concerne les activités commerciales ou artisanales ou les bureaux, elles ne sont autorisées que sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement bâti. Les règles font en sorte qu'elles apparaissent comme des compléments de l'habitat. Le règlement ne permet pas la création de secteur dont l'objet serait uniquement l'activité commerciale ou artisanale. Le règlement vise donc à une mixité des secteurs d'habitat sans que l'implantation de construction dont la vocation n'est pas l'habitat viennent transformer l'aspect architectural et la vocation de la zone.

Dans le secteur 1AUa, les extensions des constructions à usage d'activités agricoles sont autorisées, afin d'assurer la pérennité des activités existantes.

Réseaux :

Afin d'éviter l'encombrement des réseaux collectifs de collecte des eaux pluviales, des traitements à la parcelle sont prévus dans les nouvelles zones d'urbanisation. Le rejet est évalué au regard de l'impact défini dans le cadre du zonage d'assainissement. Le secteur 1AUa est exempté de règles, en raison de sa localisation au sein de la zone urbaine déjà constitué. Dans cette zone, les contraintes d'urbanisation ne permettent pas de réserver des espaces suffisants à ce type de traitement.

Des locaux poubelles sont imposés afin d'assurer la bonne mise en œuvre de ce service, et notamment de la collecte sélective.

Implantation :

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques se distingue selon chaque secteur de la zone AU. La zone AU correspond à un secteur périphérique de l'agglomération, où le PLU vise à un mode de construction de type pavillonnaire diffus. Au contraire, le secteur AUa correspond à un site situé en limite de centre ville où la typologie des constructions doit assurer la transition entre un centre ville dense et une périphérie pavillonnaire au bâti diffus.

De la sorte, les constructions implantées dans le secteur AU répondent aux caractéristiques habituelles des constructions pavillonnaires, avec des reculs par rapport aux voies de 5 mètres minimum.

Dans le secteur AUa, les constructions ne peuvent être implantées à une distance de la voie maximale de 6 mètres, autorisant ainsi des constructions à l'alignement comme dans la zone voisine AU. Les hauteurs, plus élevées, assurent une élévation progressive des faitages de la périphérie vers le centre de l'agglomération.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives répond aux caractéristiques d'implantation des constructions dans chaque secteur. Des règles de prospect, définissant des reculs entre des constructions comportant des vues directes, visent à conserver le caractère privatif de chacune des constructions.

De la même façon, le recul entre deux constructions implantées sur une même parcelle est relatif aux vues directes, de sorte que le caractère privatif de chaque construction soit conservé.

Emprise :

L'emprise au sol maximale des constructions est définie, selon chaque secteur, dans un souci de préservation des caractéristiques de chaque site. En périphérie, les emprises sont limitées à 40 % des parcelles, répondant aux caractéristiques habituelles d'un tissu pavillonnaire diffus. Dans le secteur AUa, l'emprise plus élevée (60%) assure une densité plus importante des constructions, en relation avec la densité du centre ville et des secteurs de faubourg.

Hauteurs :

Dans chaque construction, un seul niveau de combles est autorisé, ceci afin d'éviter l'apparition en toitures d'un nombre trop important d'ouvertures, qui détériorent l'unité d'aspect des toitures.

Les hauteurs sont adaptées à chaque secteur. En périphérie, elles sont limitées à 9 m maximum. A proximité du Centre, dans le secteur 1AUa, la limite maximale est portée à 10m.

Aspect :

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Toitures :

Les toitures des constructions seront composées d'au moins deux pans, dont les pentes sont définies de telle sorte que soit préserver les caractéristiques architecturales de chaque secteur.
Les matériaux en toiture sont définis de telle sorte que soit préserver l'unité des toitures existantes.

Les règles définies pour les constructions ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines. Dans chacun de ces cas, les règles permettent la réalisation de ces éléments en en respectant les caractéristiques techniques habituelles (soit des couvertures en matériaux translucides, des pentes de toiture plus faibles voire arrondies pour les piscines).

Les toitures terrasses et les toitures industrielles, qui ne répondent pas aux caractéristiques des toitures des constructions situées dans les secteurs d'habitat sont interdites pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble des toitures. Les toitures terrasses sont autorisées si elles représentent 20% maximum de la surface du bâtiment principal.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat. Certains matériaux sont interdits pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble des toitures.

Stationnement :

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible, soit 2 places minimums par logement, dont une couverte.

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Espace libre et plantation :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Ces règles visent à améliorer la qualité du cadre urbain en intégrant des éléments en limitant leur impact dans l'environnement urbain.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, les obligations de traitement paysager ne sont imposées que si les normes de stationnement et les normes concernant les locaux poubelle sont respectées. Le respect de ces normes apparaît une priorité face au traitement paysagé, dans des cas où la superficie des espaces libres des constructions existantes est très restreinte.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10.

3.12. ZONE 1AUC

Cette zone est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. Elle est destinée aux activités artisanales, industrielles et de services. Elle vient étendre les capacités de la zone d'activité existante.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation d'activité. Elles consistent principalement en des activités industrielles et artisanales et en les entrepôts et habitations qui leur sont nécessaire. Les activités commerciales qui accompagnent ces activités sont autorisées.

Le caractère de chacun des secteurs est ainsi préservé.

Réseaux :

Afin d'éviter l'encombrement des réseaux collectifs de collecte des eaux pluviales, des traitements à la parcelle sont prévus dans les nouvelles zones d'urbanisation. Le rejet est évalué au regard de l'impact défini dans le cadre du zonage d'assainissement.

Implantations :

Les reculs imposés par rapport à l'alignement des voies sont importants, de telle sorte que l'effet de masse de constructions aux volumes importants soit réduit. Les espaces de reculs peuvent ainsi être aménagés pour intégrer les constructions dans leur environnement urbain.

De manière générale, les bâtiments doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives, respectant ainsi le mode d'implantation des constructions dans les secteurs d'activités. Le retrait doit être au minimum de 5 mètres, permettant ainsi le passage de véhicules d'entretien ou de secours et de lutte contre l'incendie.

De même, la distance minimale entre deux bâtiments sur une même parcelle ne peut être inférieure à 5 mètres.

Cette distance permet le passage de véhicule de secours. Par ailleurs, l'adaptation des reculs à la hauteur des bâtiments permet un équilibre entre les volumes construits et les espaces libres et offre une plus grande qualité pour les zones à vocation d'activité.

Emprise :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60%. Ce chiffre répond aux caractéristiques actuelles des zones et vise à en améliorer la qualité. La gestion du bâti existant est ainsi possible.

Hauteurs :

La hauteur des bâtiments est adaptée aux activités accueillies dans chacun des secteurs. Les règles de hauteur permettent de répondre aux besoins des activités tout en maintenant une unité de volume du tissu urbain environnant, dont la vocation est également industrielle et artisanale. Les dépassements sont autorisés. Ces dépassements sont restreints à 50% des emprises bâties, pour qu'ils ne puissent s'appliquer que pour des raisons techniques particulières et ne participent pas à l'augmentation générale des hauteurs des bâtiments.

Aspect :

Le règlement incite à la qualité architecturale des projets. Par ailleurs, il vise à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement.

Les matériaux :

L'emploi à nu de matériaux de construction bruts, tels que les carreaux de plâtre, brique creuse, blocs de béton ou de parpaings, ne sont pas autorisés sans mise en œuvre d'un enduit.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent assurer une insertion durable des bâtiments dans l'ensemble bâti.

Les toitures :

Les constructions doivent être couvertes, soit par une toiture terrasse, soit par un toit à faible pente dans ce cas, elle devra être dissimulée sur toutes les façades du bâtiment par un acrotère, soit par un toit penté supérieur à 40°, cette diversification des possibilités de couverture des bâtiments correspond à ce qui existe dans les zones d'activités de la commune.

Clôtures :

Les clôtures à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives seront constituées d'une haie doublé ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Pour cette zone la végétalisation des clôtures est demandé afin de compléter les espaces plantés dans la parcelle et d'assurer une transition douce entre espace public et espace privatif, et entre les parcelles.

Le rôle de la clôture en limite séparative est important puisqu'il définit le caractère privatif de chacune des parcelles. Toutefois, leur aspect n'intervient pas dans l'appréhension globale des secteurs depuis l'espace public. Au contraire les exigences concernant les clôtures en limite de la rue sont plus importantes, puisqu'elles participent de l'appréhension et de la qualité des espaces publics.

Stationnement

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Elles sont plus contraignantes pour les activités commerciales, puisqu'elles accueillent du public ; dans le cas des autres activités, elles sont adaptées aux besoins des employés de ces activités.

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Espace libre

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts 15% de la surface de la parcelle. Ces espaces verts permettent d'intégrer les constructions dans leur environnement en réduisant l'impact de constructions aux volumétries importantes.

COS :

Le COS est établi pour restreindre les possibilités d'occupation des sols en conservant les possibilités d'implantation qu'offrent les articles 3 à 13.

la SHON volumétrique des constructions est limitée à 5 m³/M²

3.13. ZONE 1AUg

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'équipements à caractère d'intérêt collectif et aux dépendances associées, qui en sont le complément habituel.

Toutes les constructions, à l'exception des équipements publics et des constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement des équipements, sont interdites dans la zone. Cette zone, située en proximité des secteurs d'habitat est uniquement destinée aux équipements publics ou privés. L'implantation d'autres activités nuit au fonctionnement d'un secteur d'usage collectif.

Réseaux :

Afin d'éviter l'encombrement des réseaux collectifs de collecte des eaux pluviales, des traitements à la parcelle sont prévus dans les nouvelles zones d'urbanisation. Le rejet est évalué au regard de l'impact défini dans le cadre du zonage d'assainissement.

Caractéristiques de terrains :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le dimensionnement des terrains est réglementé en cas d'assainissement individuel. Dans ce cas, le dimensionnement des terrains doit être adapté à la faisabilité des dispositifs techniques assurant l'assainissement.

Implantations :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec une marge de recul de 5 mètres. Ces marges de recul sont caractéristiques de secteurs d'habitations au sein desquels sont implantés les zones d'équipements.

Les constructions ne peuvent s'implanter sur plus d'une limite séparative. Les reculs minimaux sont de 3 mètres et doivent permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Hauteurs :

Les hauteurs des bâtiments sont limitées à 12 mètres de sorte qu'ils respectent les hauteurs habituelles du cadre urbain environnant. Les dépassements fonctionnels autorisés, ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de sorte que leur impact soit réduit. Ils ont toutefois nécessaire du fait des usages spécifiques des équipements.

Aspect :

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les volumes et l'aspect :

Les prescriptions sont définies, visant à favoriser la qualité des constructions et leur intégration dans l'environnement urbain.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Stationnement

Le règlement prescrit en matière de stationnement un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Lors de la réalisation d'un équipement public, la collectivité doit évaluer les besoins en stationnement sans que soit défini dans le cadre de ce règlement, une norme spécifique, qui serait difficilement adaptable suivant le type d'équipement réalisé.

10% du nombre de place de stationnement automobile sera réalisé pour le stationnement des deux roues non motorisé, afin de permettre un stationnement satisfaisant pour ce mode de déplacement.

Espace libre et plantations :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

COS :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10.

3.14. ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation mixte, destinée à l'urbanisation future à terme après modification du P.L.U. Cette zone est plus particulièrement destinée à des constructions à usage d'habitat. Un coefficient d'occupation des sols nul est défini, de sorte que toute urbanisation de la soit s'effectue après modification du document d'urbanisme, conformément à l'article R.123-6 du code de l'Urbanisme.

3.15. ZONE 2AUE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation mixte, destinée à l'urbanisation future à terme après modification du P.L.U. Cette zone est plus particulièrement destinée à des constructions à usage d'activités. Un coefficient d'occupation des sols nul est défini, de sorte que toute urbanisation de la soit s'effectue après modification du document d'urbanisme, conformément à l'article R.123-6 du code de l'Urbanisme.

3.16. ZONE A

La zone A est constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Toute occupation, à l'exception des constructions directement liées aux activités agricoles, des équipements et infrastructures publics et de l'aménagement de gîtes ruraux dans des bâtiments existants, sont interdites, ceci dans un souci de préservation de la richesse agricole que constitue cette zone.

Dans le secteur A2, les installations classées soumises à déclaration sont autorisées. Le secteur étant éloigné des zones d'habitat, leur implantation ne créera pas de nuisances particulières pour les habitants. Dans le secteur A1, localisé à proximité de la zone urbaine, celles-ci sont interdites. Toutefois, une installation classée soumise à autorisation étant existante à la date d'approbation du PLU, les extensions de ce type d'activités sont autorisées afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires à la pérennité de l'activité.

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées les extensions des constructions non liées à l'activité agricole dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'application du présent PLU. Cette disposition a pour objectif d'interdire les extensions illimitées par tranche de 30% de la SHON existante au moment du dépôt de la demande.

Réseau :

Afin d'éviter l'encombrement des réseaux collectifs de collecte des eaux pluviales, des traitements à la parcelle sont prévus dans les nouvelles zones d'urbanisation. Le rejet est évalué au regard de l'impact défini dans le cadre du zonage d'assainissement.

Les articles relatifs à l'adduction en eau potable rappellent la réglementation en vigueur, notamment dans le cas d'une adduction par forage.

Caractéristiques de terrains :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le dimensionnement des terrains est réglementé en cas d'assainissement individuel. Dans ce cas, le dimensionnement des terrains doit être adapté à la faisabilité des dispositifs techniques assurant l'assainissement.

Implantations :

Les constructions doivent un respecter un recul par rapport aux voies publiques de 10 mètres.

Ce recul permet d'éviter l'effet de masse que provoquerait l'alignement par rapport à la voie de certains bâtiments dont les hauteurs sont importantes.

Elles peuvent toutefois s'implanter dans la continuité d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces règles, afin d'éviter les décrochements trop importants des fronts bâtis.

Le recul imposé par rapport à la RD1001 ou RD301, (ex RN1) et à l'A16 est plus important, pour réduire les nuisances liées à chacune de ces deux infrastructures sur les constructions.

Un recul de 30 mètres doit être observé par rapport aux espaces boisés classés, afin de préserver la qualité des lisières de ces boisements.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives doivent respecter une distance de recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives. De même, les distances entre deux bâtiments sur une même parcelle, au moins égale à 5 mètres, doivent permettre le passage des matériels de lutte contre l'incendie et l'entretien des bâtiments.

Hauteurs :

Les hauteurs maximales sont fixées à 15 mètres, pour les bâtiments d'exploitation agricole. Pour les habitations, les hauteurs habituelles observées dans les tissus urbains sont appliquées soit 9 mètres au faitage.

Aspect :

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

Les toitures :

Les couvertures des bâtiments, composées de deux pans dont les pentes seront supérieures à 40° seront couvertes de matériaux couramment utilisés. Ces règles s'appliquent plus particulièrement aux constructions autres qu'agricoles, dont les contraintes d'usage permettent de respecter les caractéristiques architecturales habituelles du bâti.

Ces règles ne sont pas imposées dans les cas suivants :

- ouvrages décoratifs de faible importance
- construction en continuité d'un bâtiment existant : la pente de la toiture du bâtiment existant peut être reprise.
- véranda : minimum 10°
- bâtiment d'une hauteur au faitage inférieure à 4 mètres et d'une largeur supérieure à 12 mètres : minimum 20°
- les hangars agricoles

Les pentes de toiture de 40° ne sont pas adaptée à toutes les constructions possible dans la zone A notamment pour les bâtiments agricoles.

Façades

Pour ne pas entraîner une détérioration du cadre rural de cette zone, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être employés à nu. De même, les enduits doivent respecter les teintes des bâtis anciens, qui s'intègrent particulièrement bien dans le paysage.

Stationnement :

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

COS :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10.

3.17. ZONE N

Cette zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire communal protégées au titre des sites, des paysages ou des servitudes (protection des espaces boisés classés, protection des captages, etc....).

Cinq secteurs distincts sont créés :

- Na : ce secteur correspond au château d'Amblaincourt
- Nb : ce secteur permet la réalisation de logements sur la route du château d'Amblaincourt.
- Nh : ce secteur permet la réalisation d'aménagements liés aux activités hippiques.
- Nj : ce secteur correspond aux jardins et vergers qui constituent le prolongement de certains quartiers ou de petits domaines enclavés dans le domaine agricole.
- Nv ce secteur permet la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les possibilités d'utilisation du sol sont particulièrement limitées (30%), dans un souci de préservation des richesses écologiques ou paysagères de ces zones. Ainsi sont interdites les constructions à usages d'habitation ou d'activités, les entrepôts sauf si elles répondent aux activités existant actuellement sur la zone. Dans secteur Nv sont autorisées les installations, les constructions et les aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage, et les affouillements et exhaussements de sol liés à cette implantation.

Ainsi, sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone : les constructions liées à l'activité horticole en Nb, néanmoins les constructions nouvelles non liées à l'activité horticole sont permises dans la limite de 150 m² de SHON. Cette disposition a pour objectif d'interdire les extensions illimitées par tranche de 30% de la SHON existante au moment du dépôt de la demande Les aménagements liés aux activités hippiques en Nh. Dans le secteur Na, la volonté de valorisation du château et de ses dépendances se traduit par l'autorisation de création d'hébergements ou d'équipements. Toutefois, en raison de la qualité architecturale des bâtiments, tout projet sera conditionné par une protection des éléments architecturaux les plus remarquables.

Le secteur Nv permet la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément aux lois n°90-449 du 31 mai 1990 et n°2203-329 du 18 mars 2003 et du Schéma Départementale d'accueil des Gens du Voyage approuvé le 11 juillet 2003 conjointement par le Préfet de l'Oise et par le Président du Conseil Général de l'Oise.

Réseau :

Les articles relatifs à l'adduction en eau potable rappellent la réglementation en vigueur, notamment dans le cas d'une adduction par forage.

Caractéristiques de terrains :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le dimensionnement des terrains est réglementé en cas d'assainissement individuel. Dans ce cas, le dimensionnement des terrains doit être adapté à la faisabilité des dispositifs techniques assurant l'assainissement.

Implantations :

Les constructions doivent respecter, dans un souci d'une bonne intégration paysagère, un recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Dans les secteurs dédiés aux jardins ouvriers, ce recul est d'au moins douze mètres. Les jardins ouvriers étant implantés en limite des zones urbaines, il s'agit de préserver la qualité de composition paysagère de ces éléments. En zone Nb, où les occupations autorisées, dont l'habitat, sont liées aux activités horticoles, le recul est semblable aux zones urbaines et répond aux caractéristiques existantes du site. Dans le secteur Nv les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 924 et par rapport aux limites séparatives.

La distance de 5 mètres imposée entre les bâtiments implantés sur une même parcelle doit permettre le passage de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Hauteurs :

La hauteur des bâtiments à vocation d'habitat est limitée à 7 mètres, conformément aux caractéristiques habituelles de ce type de construction. Pour les autres constructions, elles peuvent disposer de hauteur allant jusqu'à 15 mètres, répondant ainsi aux activités qu'elles accueillent (haras et horticoles).

Dans le secteur Nj, la hauteur des bâtiments restreinte à 3 mètres correspond aux caractéristiques de hauteur des constructions (abris de jardin) qui accompagnent les jardins ouvriers.

Dans le secteur Nv la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage par ailleurs la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Aspect :

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Des prescriptions particulières visent à la protection des bâtiments remarquables.

De manière générale, le règlement de la zone N concerne : le traitement des façades, les couvertures, et les clôtures.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) ne doivent pas être employés à nu.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

Au travers de ces règles, la qualité architecturale des constructions et leur intégration dans l'environnement sont privilégiées.

Clôtures :

Les clôtures doivent être en harmonie avec celle existante, ou végétale pour s'intégrer dans l'environnement naturel de la zone.

Stationnement :

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Espace libre :

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, des espaces boisés sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

Pour le secteur Nv les espaces plantés doivent être constitués de végétaux à feuilles caduques suffisant pour ombrager fortement les emplacements des caravanes.

COS :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 10.

4. IDENTIFICATION ET LOCALISATION D'ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS DANS UN OBJECTIF DE PRESERVATION, AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE DU 8 JANVIER 1993

L'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme permet au le plan local d'urbanisme d'identifier et de localiser des éléments tant urbains que naturels, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur conservation.

En matière de déclaration de travaux ou de permis de construire, une attention particulière sera portée sur les dossiers.

S'agissant des éléments bâtis, leur démolition sera soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Ce dernier sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France et sera instruit au regard de la protection ou de la mise en valeur des ensembles ainsi protégés.

Photos des éléments architecturaux et paysagers

Élément remarquable à l'arrière des bâtiments



Croisement
Rue H. Barbusse/Rue Louis Leclère



Rue Sain Aubin



62, Rue de Senlis

Les bâtisses



194, Rue Pierre Wolf



194, Rue André Caron



2, Rue des Marchands

Les bâtisses



11, Place Vauquelin



280, Rue Aristide Briand

Château et Haras à Amblaincourt



Patrimoine économique



14,22, Rue A Caron



324,, Rue A Caron



253, Rue A Caron



292,351, Rue de la Chevalerie



31, Rue de la Chevalerie



351, Rue de la Chevalerie