PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHAMBLY

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ARRETE LE

29 JUILLET 2019

APPROUVE LE

PIECE DU PLU

3

Cittànova

PARTIE 1. PREAMBULE.....p3

1.1 Le contexte législatif et réglementaire des OAP.....4

1.2 Présentation générale des OAP.....5

1.3 Présentation générale des typologies d'OAP.....6

1.4 Les secteurs comportant des OAP.....8

1.5 Organisation du document.....10

PARTIE 2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....p15

2.1 Organisation de la densification et accompagnement de l'évolution bâtie.....16

2.1.1 Rue Mennecourt 18
2.1.2 La Gendarmerie.....22
2.1.3 Les Bords de l'Esches.....26
2.1.4 Les bords de l'Esches bis.....28
2.1.5 Rue du Grand Beffroi 30
2.1.6 Le Chemin de Ronde.....32
2.1.7 Rue des Sorbiers.....34
2.1.8 Rue Duflos.....36
2.1.9 Rue Monchaux.....38
2.1.10 Les Lilas.....40
2.1.11 Dangeville.....46
2.1.12 Moulin Neuf 48
2.1.13 Place Charles de Gaulle.....50

2. 2 Les extensions urbaines à vocation d'équipement et/ou économique.....p52

2.2.1 Marcheroux 54
2.3.2 La Dame Paris 56
2.3.3 La sente de l'Hôtel Dieu.....60

PARTIE 1.
PREAMBULE

1.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des outils du PLU qui permettent de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver, ou à mettre en valeur.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les OAP.

L'article L151-6 indiquent que « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17».

L'article L151-7 précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Le scénario d'aménagement défini par le PLU sur la commune de Chambly repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création des logements, d'équipements ou de futurs parcs d'activités nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLU a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes de limitation de la consommation d'espace. Des logiques d'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont par ailleurs présentées.

1.2 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les différents projets des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ont permis de déterminer des typologies d'OAP, déclinées ci-après, avec chacune de leurs spécificités.

Ainsi, trois catégories d'OAP sont définies, chacune correspondant à un type de projet :

A - Organisation de la densification et accompagnement de l'évolution bâtie :

L'étude du parcellaire disponible au sein des tissus urbanisés a révélé quelques potentiels de densification disponibles. Ainsi, afin de garantir une densification respectueuse de l'existant et des habitations alentours existantes, des OAP sont proposées pour permettre une organisation et une optimisation de l'espace avec une vision d'ensemble des espaces disponibles. Il s'est agit d'une véritable volonté de la commune d'encadrer ces espaces dans le respect des décisions de la délibération.

B - Les extensions urbaines à destination d'habitat :

Ces OAP concernent l'ensemble des opérations dans le prolongement de l'espace urbanisé existant et permettent d'accueillir le développement de la commune en termes d'habitat mais également d'asseoir les besoins en équipements publics.

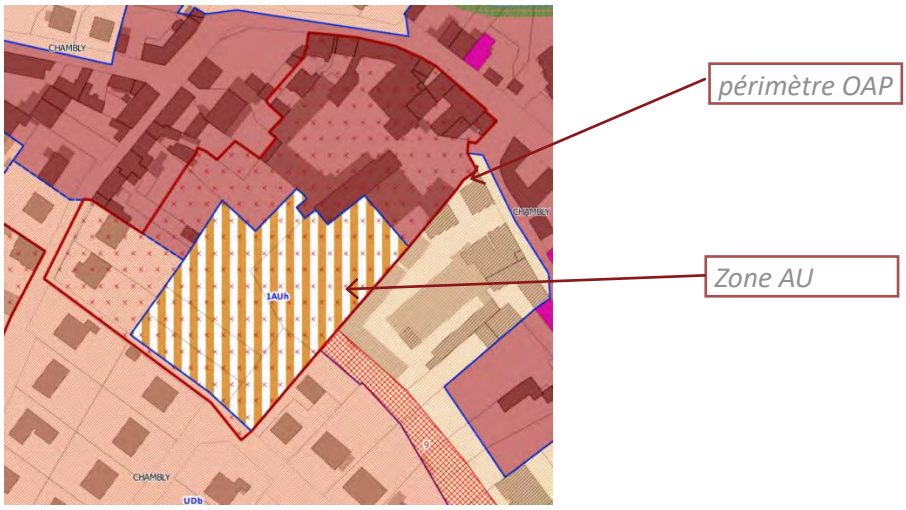
C - Les extensions urbaines à vocation économique et/ou d'équipement

Ces OAP concernent l'ensemble des opérations dans le prolongement de l'espace urbanisé existant et permettent d'accueillir le développement économique de la commune, ou la création d'une zone de loisir sous forme d'équipement respectueux du cadre naturel qui l'accueille.

Par secteur de projet, les orientations de l'OAP sont complétées à la fois par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics ainsi que des exemples d'aménagement. Ces derniers constituent une **illustration** possible de réalisation de l'OAP mais ne représente en aucun cas le choix à retenir. Ils illustrent également les réflexions et les recherches de projet que les élus ont pu émettre lors des séances de travail des OAP.

Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le périmètre dédié à l'OAP peut être différent du secteur identifié comme AU, afin d'intégrer des connexions et problématiques liées à l'environnement proche.

Exemple :



- OAP Rue Duflos -

1.3 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES TYPOLOGIES D'OAP

Plusieurs typologies d'OAP ont été déterminées et sont définies ainsi :

» *les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le règlement écrit (PIECE 4 du PLU) et sont complétées par les dispositions figurant dans le présent dossier d'OAP.*

» *les OAP dites « à valeur réglementaire », dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par les dispositions spécifiques à chaque zone mais uniquement par celles figurant dans le présent dossier d'OAP. Les OAP n°2 et n°14 sont concernées par ce dispositif.*

OAP SECTORIELLE VALANT REGLEMENT :

» Elle concerne les secteurs de projet à court terme sur la commune et posent des règles spécifiques d'aménagement permettant de garantir la densité annoncée en terme de programmation. Elle s'accompagne également d'un schéma dont le contenu définit prioritairement :

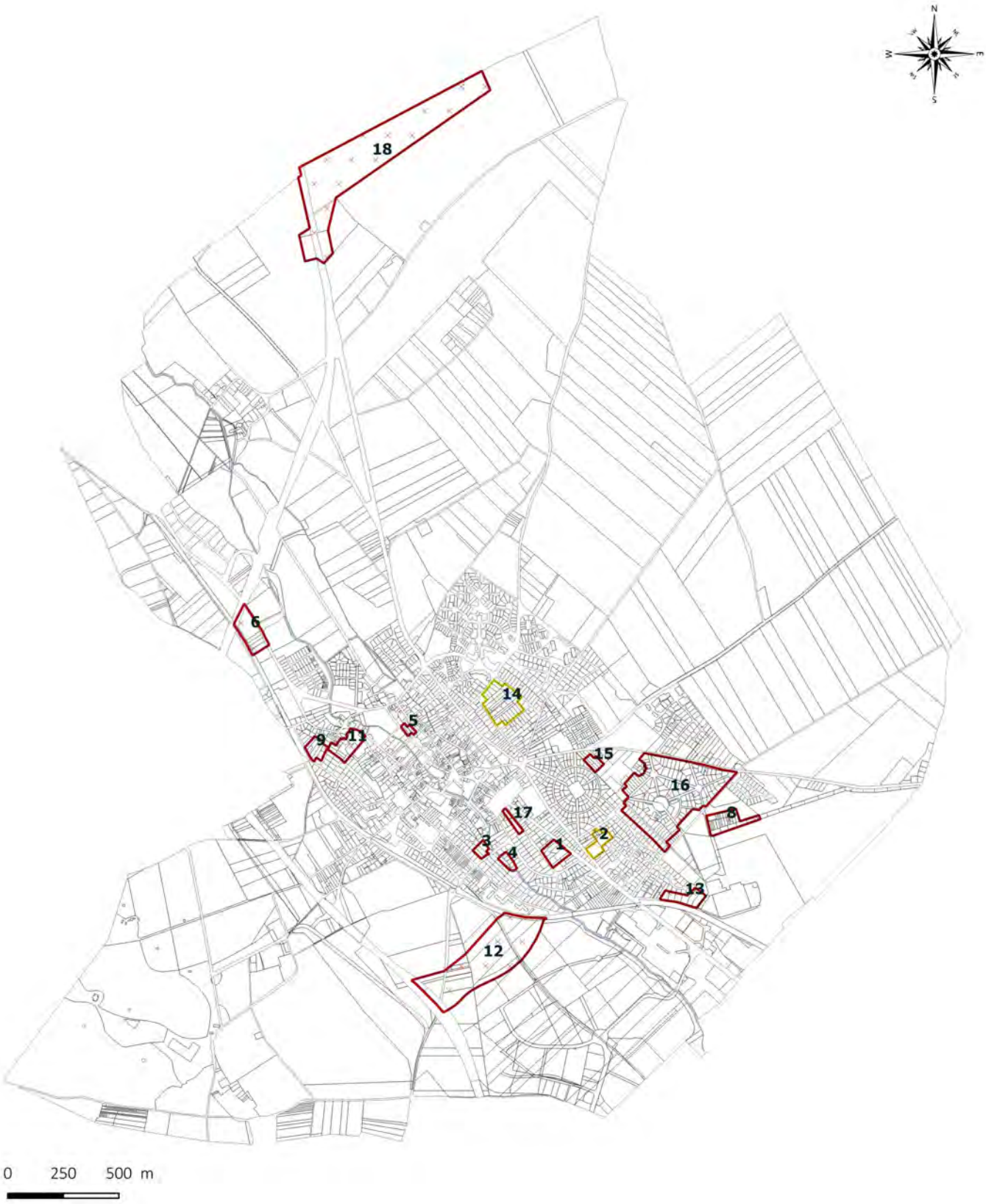
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité fonctionnelle et sociale
La Qualité environnementale et prévention des risques
Les besoins en matière de stationnement
Desserte par les transport en commun
Desserte des terrains par les voies et réseaux

OAP SECTORIELLE :

» Elle concerne des secteurs de projet en zone à urbaniser à court terme et définit les exigences d'aménagements à travers un schéma.

1.4 LES SECTEURS COMPORTANT DES OAP

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) de l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) de l'emprise concernée par une zone AU	Surface (ha) réellement consommée (et concernée par une OAP)	Nombre de logements estimés au sein des OAP
1	A- Densification	Rue Mennecourt	0.86	0	0	5 à 6
2	A- Densification	La gendarmerie	0.73	0	0	50 à 53
3	A- Densification	Les Bords de l'Esches	0.33	0	0	3
4	A- Densification	Les Bords de l'Esches	0.35	0	0	6 à 7
5	A- Densification	Rue du Grand Beffroi	0.19	0	0	10 à 12
8	A- Densification	Le chemin de la Ronde	1.41	0	0	16 à 18
9	A- Densification	Rue des Sorbiers	0.68	0	0	6 à 7
13	A- Densification	Rue Monchaux	0.95	0	0	20 à 22
14	A- Densification	Les Lilas	2.34	0	0	14 à 16
15	A- Densification	Dangeville	0.36	0	0	13 à 15
16	A- Densification	Moulin Neuf	11.75	0	0	5
17	A- Densification	Place Charles de Gaulle	0.28	0	0	2 à 3
TOTAL HABITAT			20,23	0	0	151 à 167
6	C- Extension à vocation d'équipement public	Marcheroux	1.7	0.72	0.55	
11	A- Densification à vocation d'équipement + logements spécifiques	Rue Duflos	1.22	0.86	0	
12	C- Extension à vocation économique	La sente de l'Hôtel Dieu	10.2	9.40	9.44	
18	C- Extension à vocation économique	La Dame Paris	17.56	14.9	14.9	
				2.7	0	
TOTAL ECONOMIE			30,68	27,86	24,89	
TOTAL TOUTES DESTINATIONS			50,91	27,86	24,89	



OAP SECTORIELLE VALANT REGLEMENT

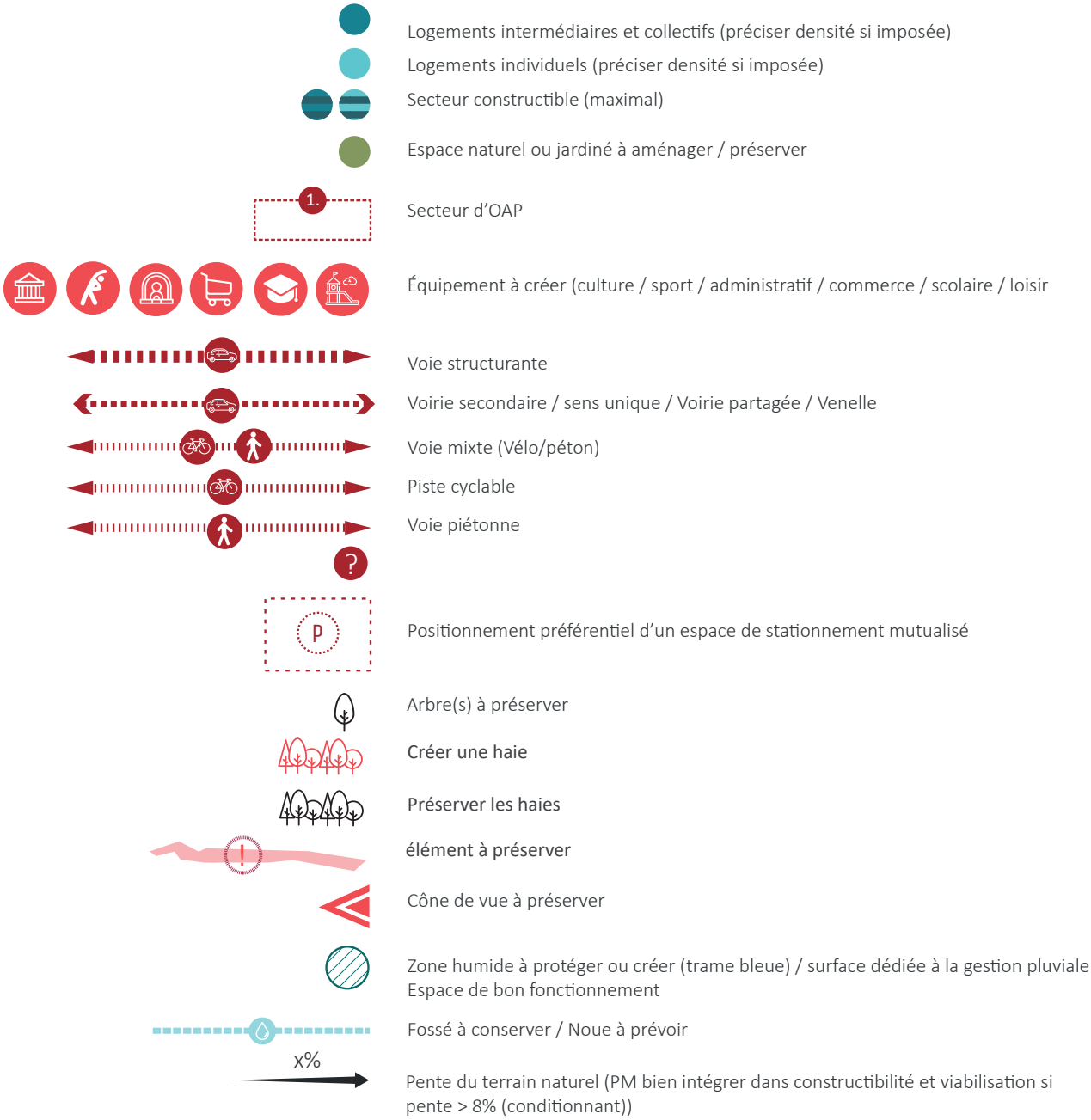
OAP SECTORIELLE

LEGENDE COMMUNE

Afin de simplifier la lecture des secteurs de projet, une légende commune à tous les sites a été établie de la façon suivante :

1/ Une légende ETAT DES LIEUX : Elle permet d'établir un état des lieux cartographique du site et de mettre en avant les éléments qui ont constitué la base de réflexion de l'élaboration du projet. Cet état des lieux est accompagné d'un cours texte afin de compléter la lecture d'état des lieux et le contexte du site de projet.

2/ Une légende dédiée au PROJET : Elle permet d'établir les intangibles du projet et ainsi de garantir les exigences demandées par la Collectivité lors de la réalisation du projet.



COMMENT LIRE LE DOCUMENT ?

Commune ou lieu-dit de l'OAP

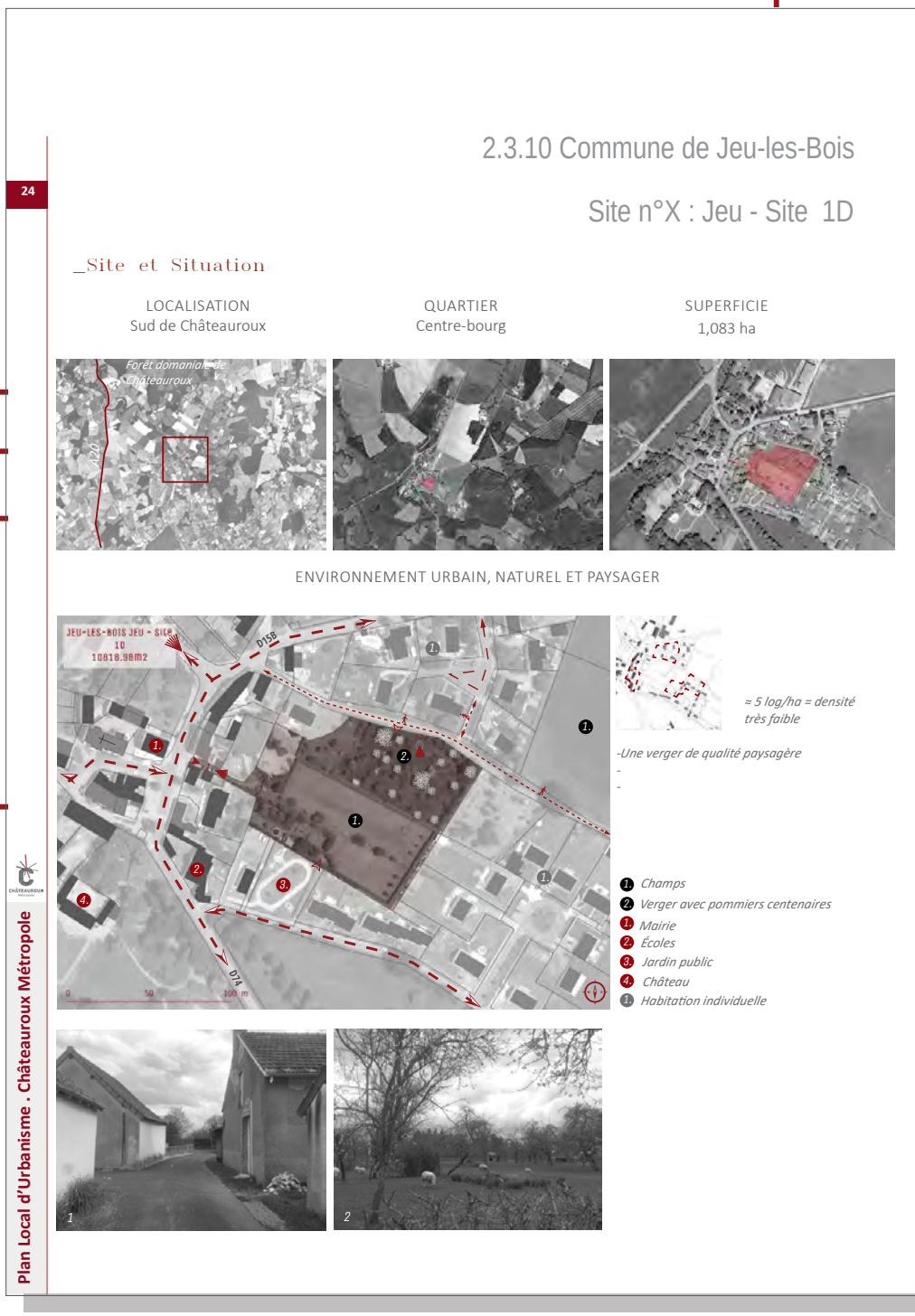
Numéro de l'OAP

Localisation du site par rapport au territoire et aux élément majeurs

Localisation dans la commune

Agrandissement de la parcelle et mesure de la surface

Etat des lieux du site et de ses caractéristiques



24

2.3.10 Commune de Jeu-les-Bois

Site n°X : Jeu - Site 1D

_Site et Situation

LOCALISATION	QUARTIER	SUPERFICIE
Sud de Châteauroux	Centre-bourg	1,083 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

≈ 5 log/ha = densité très faible

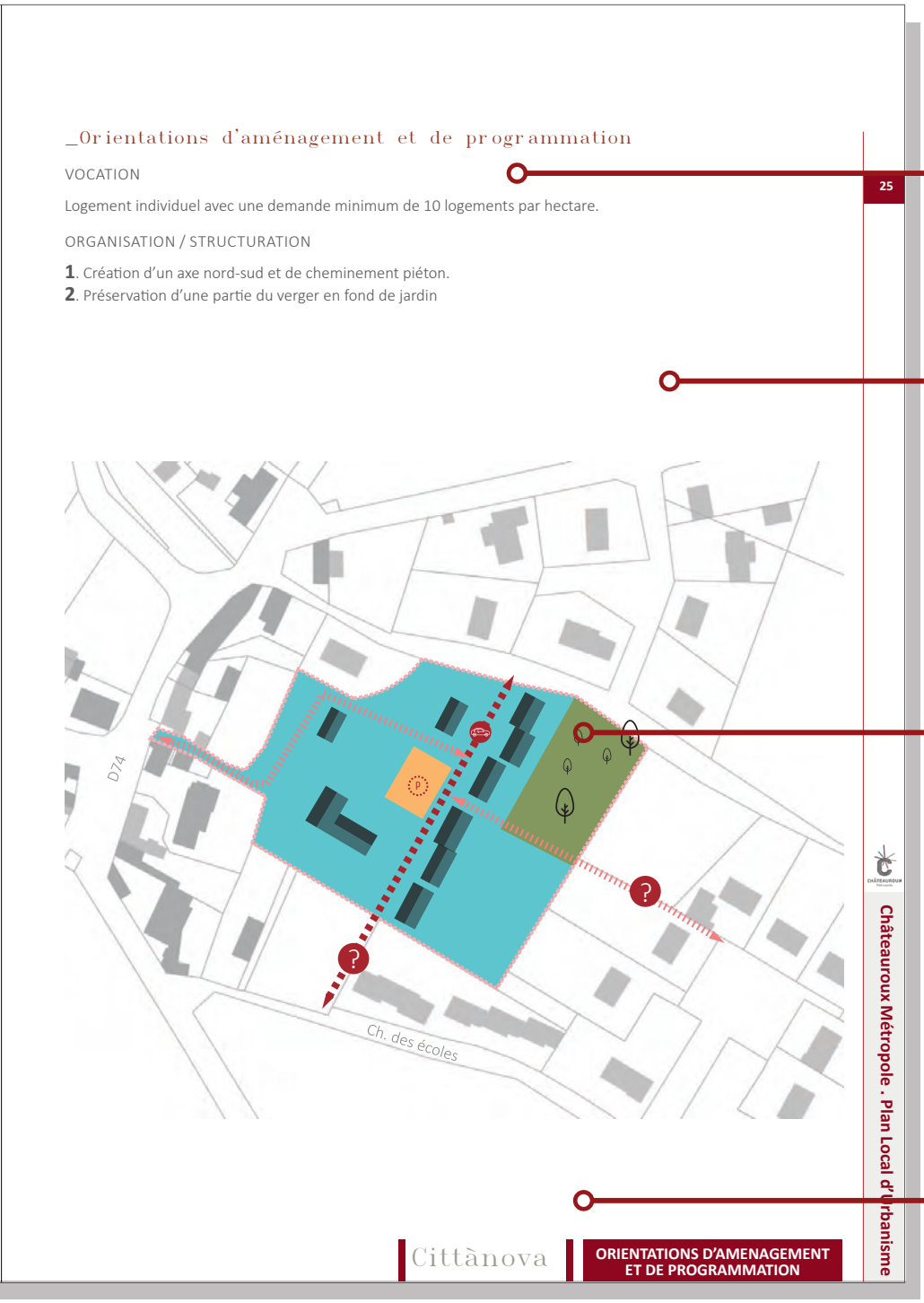
-Une verger de qualité paysagère

-

-

1 Champs
2 Verger avec pommiers centenaires
1 Mairie
2 Écoles
3 Jardin public
4 Château
1 Habitation individuelle

Plan Local d'Urbanisme . Châteauroux Métropole



_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

Logement individuel avec une demande minimum de 10 logements par hectare.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Création d'un axe nord-sud et de cheminement piéton.
2. Préservation d'une partie du verger en fond de jardin

Données de programmation de l'OAP

Exemple d'application des règles précédentes sous forme d'un projet d'ensemble de l'OAP (non réglementé)

Orientations spatialisées (document réglementaire dans le cadre du PLU)

Illustration graphique sans valeur d'opposabilité mais à titre indicatif pour l'aménageur ou le particulier.

PARTIE 2.
Les OAP

2.1 ORGANISATION DE LA DENSIFICATION ET ACCOMPAGNEMENT DE L'ÉVOLUTION BÂTIE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une évolution vers de l'habitat). Ils résultent de fonds de jardin de parcelle en profondeur et pouvant présenter un coeur d'ilôt conséquent.

Ils ont vocation à accueillir de l'habitat individuel potentiellement mitoyen en densification de façon ponctuelle ou de recevoir des opérations plus importantes mais dont les accès et la desserte existante ne permet pas une densification anticipée. Il s'agit de permettre la densification de ces espaces tout en respectant l'intimité et le cadre résidentiel de la zone.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Les secteurs de projet sont identifiés en tant que secteur de densification, pour lesquels le PADD prévoit qu'ils doivent répondre à une densification respectueuse du tissu urbain environnant. Le secteur de projet doit comprendre :

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées, notamment de petite surface et/ou adapté pour répondre aux besoins des ménages ou/et des séniors.
- Des espaces jardinés à usage privatif ou collectif
- Un stationnement mutualisé ou géré à l'échelle de la parcelle
- Une connexion par cheminements doux (piétons, vélos, etc.) du secteur aux quartiers environnants.

De par leur surface et la complexité du découpage des secteurs, les opérations de ce type ont vocation à permettre des implantations au coup par coup (lorsque cela est mentionné) mais respectueuses de potentielles autres implantations, notamment au regard de la desserte. La réalisation des implantations est conditionnée au respect du projet définit dans l'OAP de manière à garantir la cohérence à terme de l'aménagement. Certaines opérations conditionnée à opération d'ensemble ont pour but d'accompagner la mutation d'espace urbanisé et qu'elle se fasse dans des conditions optimales en termes de réseaux, desserte...

DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs de projet de ce type n'ont pas vocation à atteindre une densité type. Il s'agit par la mise en place de ces OAP de permettre une densité optimum, les sites de projet doivent néanmoins respecter la programmation définie par site.

PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

Les secteurs font l'objet de principes compris dans l'OAP correspondante. Chaque projet fait l'objet d'une desserte mutualisée et hiérarchisée, ayant nécessité la mise en place d'emplacements réservés pour certaines d'entre eux. Les implantations recherchées ont été projetées et constituent un référentiel indicatif, dont l'aménageur pourra s'inspirer mais ne constitue en aucun cas une implantation obligatoire. La surface d'implantation préférentielle doit quant à elle être respectée.

Les constructions nouvelles devront s'implanter dans le respect de la trame bâtie existante et dans le respect de la végétation existante.

Les divisions parcellaires en vue de bâtir qui compromettent manifestement la réalisation de projets futurs pourront être refusées.

ACCES ET STATIONNEMENT

Afin de limiter la démultiplication des accès donnant sur la voirie, les accès seront mutualisés lorsque la configuration du terrain le permet. Les accès seront traités de manière à observer une sobriété et une homogénéité au traitement des accès voisins. De même, il sera apprécié de la part de l'aménageur des propositions et une charte homogène de matériaux quant aux traitements des portails et murets, s'empruntant des codes locaux (muret pierres sèches notamment).

GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, à travers la limitation des surfaces imperméabilisées pour toute nouvelle construction.

La gestion des déchets doit être anticipée à l'échelle de l'opération et mutualisé sur des espaces discrets, le moins visibles depuis l'espace public, dès lors que cela est possible.

2.1.1

Site n°1 : Rue Mennecourt

_Site et Situation

LOCALISATION

Centre-bourg sud

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA

SUPERFICIE OAP : 0.86 HA

ZONAGE

U

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire
Maisons individuelles en retrait ou sur une des limites séparatives
Densité : ~ 11 logts/ha

La végétation présente ne constitue pas un patrimoine végétal en soit mais quelques ligneux, peuvent faire l'objet d'une attention particulière et être préservés.

VOCATION

Densification et logement individuel

Nombre de logement minimum : 5 à 6
Site non soumis à aménagement d'ensemble

1. Délimitation des parcelles par des haies aux essences variées ou un muret de pierre calcaire.
2. Création d'une voirie mutualisée par la rue Mennecourt. Un espace de mutualisation des stationnements sera recherché tant que possible.
3. Implanter les logements de manière à limiter les vis-à vis avec les constructions environnantes et préserver la végétation de haut jet présente.
4. Implanter les bâtiments selon des orientations permettant d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).
5. Préserver le muret rue Mennecourt sauf pour libérer un accès au site. Une seule percée sera autorisée et destinée à un accès.
6. Permettre la réalisation d'une traversée douce (piétonne, cycle) entre la rue de Mennecourt et Aristide Briand). La position sur le schema ci-dessous reste indicative.

_Séparation de parcelle par un muret de pierre calcaire ou une haie à essences multiples

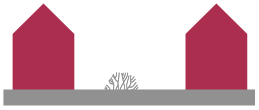
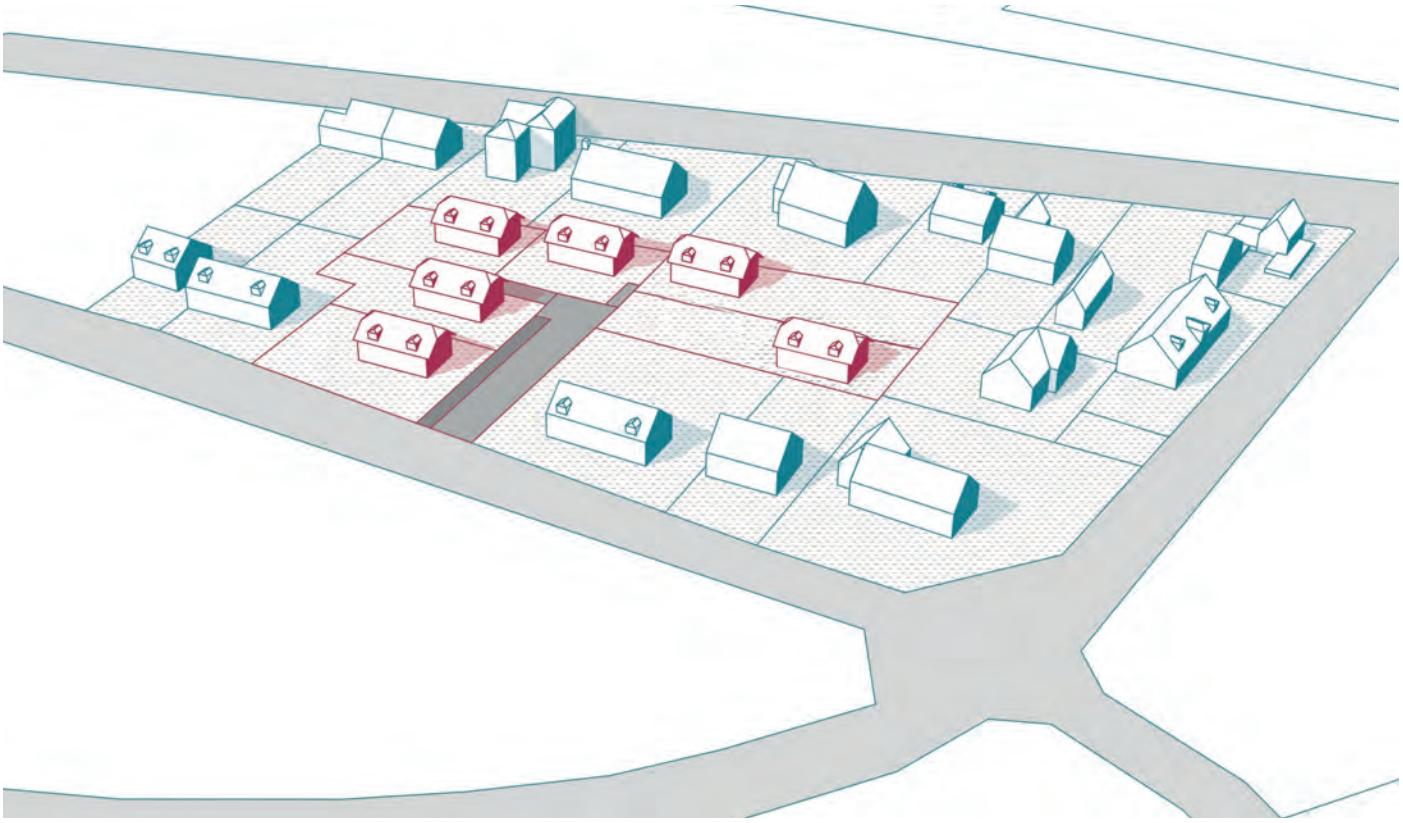


_Illustration des volumes et implantations proposés



2.1.2

Site n°2 : La Gendarmerie

_Site et Situation

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 0.73 HA

ZONAGE
U

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire alentour
Maisons individuelles en retrait ou sur une des limites séparatives // Petit collectifs à proximité
Densité : ~ 11 logts/ha

Bâtiments administratifs R+2 avec comble.
L'arrière est composé de jardins privés.

Des accès sont possibles mais à créer.

1. *Logement de la gendarmerie*
2. *Grille d'entrée de la gendarmerie*
3. *Portail sur jardin privé*
4. *Entrée potentielle mobilisée par un emplacement réservé au projet de PLU*

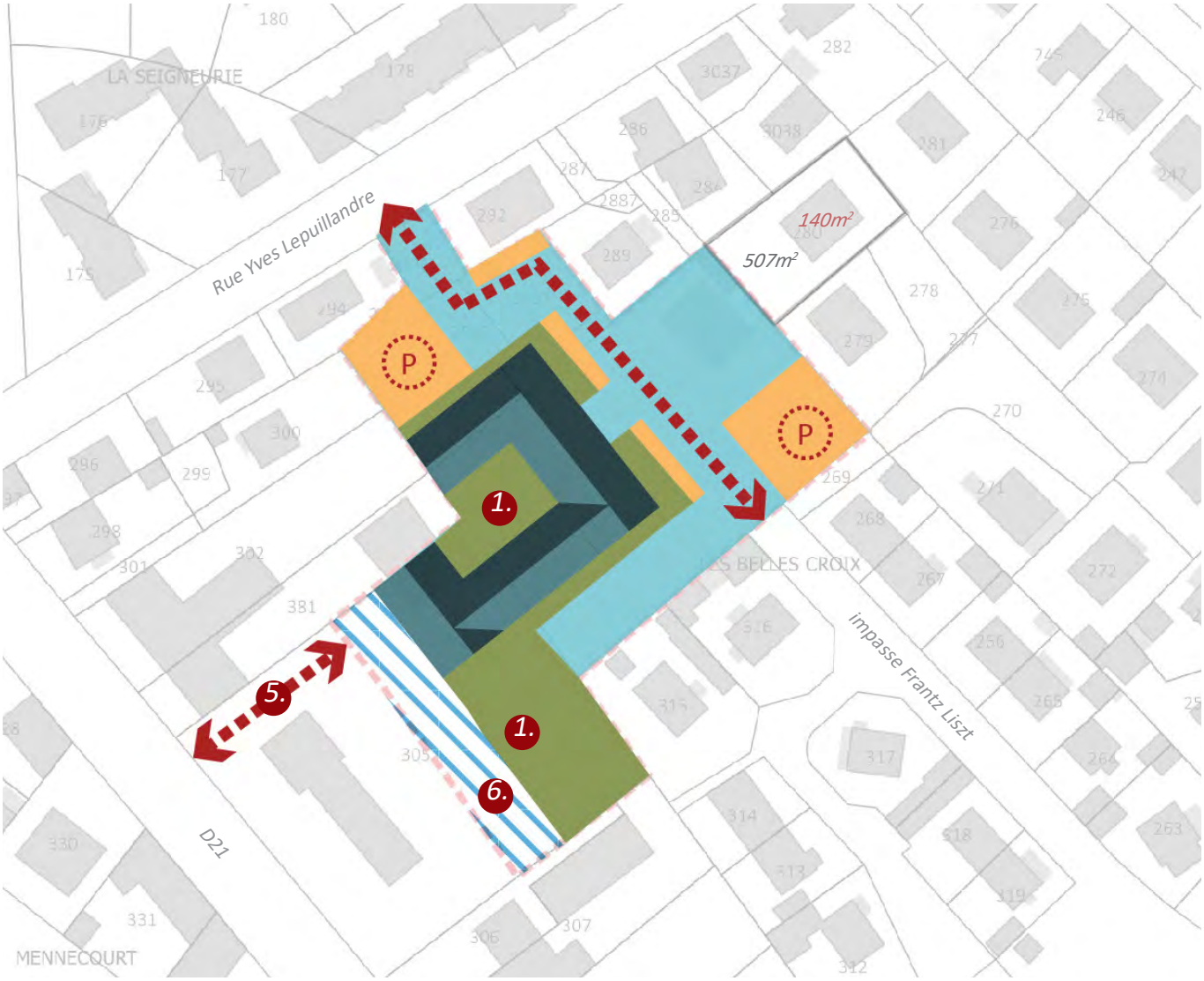
VOCATION

Densification et logements collectifs

ORGANISATION / STRUCTURATION

Nombre de logement minimum : 53
Site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble

1. Un espace paysager sera réalisé au sud de l'opération ainsi qu'au centre des logements. Les abords des bâtiments seront également végétalisés. La réalisation d'espace à jardiner dédiés aux habitants de l'opération est à privilégier.
2. L'opération devra respecter une vocation résidentielle et se traduira pas la réalisation de logements sous la forme d'habitat collectif incluant une partie extérieure privative.
3. La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération entre l'impasse Frantz Liszt et la rue Yves Lepuillandre.
4. Les parkings devront être réalisés sous forme mutualisée et pourront trouver un emplacement alternatif à celui proposé dans l'OAP mais devront néanmoins répondre à cet engagement d'espace mutualisé.
5. L'accès sera réservé à l'usage de la gendarmerie et reste indépendant de l'opération de logements collectifs.
6. Laisser l'opportunité à la gendarmerie de réaliser les aménagements et constructions nécessaires au bon fonctionnement et gestion de l'équipement.



Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- Pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- Pour les extensions en continuité à condition que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de vues directes*.

La qualité de l'insertion urbaine

» Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouverte à la circulation publique

» Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives ou en observant un recul de 3m minimum.

» L'emprise au sol des constructions doit permettre d'attendre la densité prescrite de l'opération par site.

» La hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 13m au faîtage et 8m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

» L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder : 50% du terrain d'assiette de l'opération

» La distance comptée horizontalement entre 2 bâtiments sur une même parcelle est de 10m

La qualité de l'insertion paysagère et architecturale

» Insertion dans le cadre naturel et bâti : Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville. Les constructions devront prendre en compte leur environnement bâti immédiat.

» Annexes Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou implantées en limite séparative.

» Enduits, revêtements : Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement. Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre, rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

» Pentes : La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre 35° et 65° sur l'horizontale. Pour les constructions contiguës à un immeuble existant, elles pourront être de même pente que la toiture de cet immeuble. Les toitures terrasses sont interdites, toutefois, les parties de bâtiment directement accolées à un bâtiment principal, et d'une emprise ne pouvant excéder 30% de ce dernier, pourront être traitées avec une toiture terrasse, sous réserve que :

- Le traitement avec une toiture équivalente à celle du bâtiment principal soit techniquement impossible
- Ou bien que cette toiture terrasse soit constitutive d'un balcon accessible du bâtiment principal.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble*, promouvant une gestion énergétique basse consommation, les toitures pourront être traitées sous forme de toiture terrasse végétalisées, d'une emprise ne pouvant excéder 70% de la surface totale des constructions de l'opération.

» Clôture : Leur hauteur sera : -

- Inférieure ou égale à 1,60m en cas de treillis métallique doublant une haie ; Inférieure ou égale à 1,80m dans les autres cas ;
- En cas de différence de niveau excédant 1,00m entre le terrain naturel de la parcelle et l'espace public ou le fond voisin, un soutènement d'une hauteur maximale de 1,00m est autorisé en complément des hauteurs fixées.

La mixité fonctionnelle et sociale

» Seules les sous-destinations logements, hébergements, locaux et bureaux accueillant du publics des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve : qu'ils ne soient pas susceptibles de causer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...).

La Qualité environnementale et prévention des risques

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0.3.
- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être accompagnées de plantations favorisant leur intégration et protégeant les vues principales des habitations.
- Les aires de plus de 8 places seront accompagnées de plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places
- Les aires de collecte des ordures ménagères devront être entourées de haies.
- Les clôtures végétalisées et les haies sont préférées. Elles doivent comprendre plusieurs essences, dont la liste préférentielle est inscrite en annexe 2 du règlement écrit (PIECE 4).

Les besoins en matière de stationnement

- Automobile : Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété pour les habitations : 2 pl/logt dont au minimum 1 couverte
- Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues : 10% du nombre d'emplacements de voitures. Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

Desserte par les transport en commun

- Aucun aménagement spécifique n'est attendu concernant les besoins en transport en commun, du fait de leur situation au regard du centre-bourg. Ils n'entraînent pas de besoins supplémentaires.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La règle renvoie aux dispositions de la zone UD du règlement écrit (PIECE 4).

2.1.3

Site n°3 : Les Bords de L'Esches

_Site et Situation

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 0.33 HA

ZONAGE
U

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire
Maisons individuelles en retrait ou sur une des limites séparatives
Densité : ~ 11 logts/ha

Un recul de toute construction, aménagement et clôture ,doit être observé au regard des abords de l'Esche. Cette prescription figure également au plan de zonage.

1. *Ripisylve*
2. *Possible entrée*

_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

Densification et habitat individuel

ORGANISATION / STRUCTURATION

Nombre de logement attendus : 3
Site non soumis à aménagement d'ensemble

1. Préserver la ripisylve et laisser une possibilité de réaliser un cheminement doux public uniquement.
2. Autoriser la réalisation d'une nouvelle implantation à condition de ne pas réaliser de nouvel accès et d'en mutualiser la desserte.
3. Implanter les logements selon l'environnement bâti immédiat et limiter les vis-à-vis.
4. Implanter les bâtiments selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques
5. Zone d'implantation préférentielle pour les logements

Site n°4 : Les Bords de L'Esches_bis

_Site et Situation

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 0.35 HA

ZONAGE
U

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire
Maisons individuelles en retrait ou sur une des limites séparatives
Densité : ~ 11 logts/ha

Construction en fond de parcelle avec vue sur l'Esches.
Le site présente un potentiel paysager et une ambiance à préserver.

Veiller à préserver les abords de l'Esches de toute nouvelle construction, cette prescription figure également au plan de zonage.

1. *Ripisylve*
2. *Bâti existant sans valeur patrimoniale et vétuste*
3. *Mise en place par la commune de plusieurs emplacements réservés dans le but de réaliser un accès à tous aux bords de l'Esches.*

_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

Densification, logement avec espace vert partagé

ORGANISATION / STRUCTURATION

Nombre de logement attendus : 6 (en cas de démolition du bâti existant sur site, alors un logement supplémentaire est accepté)

Site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble

1. Logement individuel, individuel mitoyen et intermédiaire autorisés
2. Reprise des codes architecturaux locaux sous forme rurale traditionnelle, observés dans le centre ville de Chambly.
3. Accès viaire par la rue Lavoisier avec espace de stationnement mutualisé en entrée d'opération. Permettre un déplacement piéton transversale entre les deux berges jusqu'à la rue Lavoisier.
4. Conserver et améliorer l'aménagement sous forme paysagère et sécurisé, tout en maintenant le nombre de place de stationnement existante. Aménagement des berges comme espace collectif.
5. Veiller à garantir une orientation des logements avec une vue sur l'Esches.

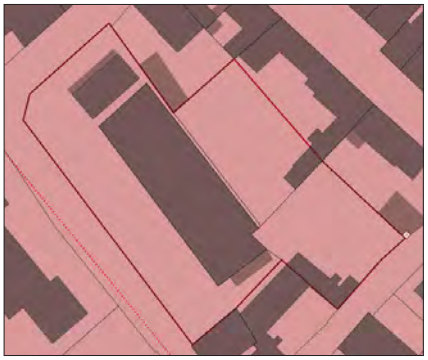
_Illustration

Site n°5 : Rue du Grand Beffroi

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 0.19 HA

ZONAGE
U



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire
Maisons individuelles mitoyennes
Densité : ~ 13 logts/ha
Les logements proches sont des maisons individuelles traditionnelles mitoyennes et des collectifs à R+2 ou R+3.

1. *mur à préserver*
2. *Jardin à préserver*
3. *Ancien garage sans valeur architecturale*

Le site est identifié par BASIAS comme étant potentiellement pollué. Avant travaux, une étude sera nécessaire afin d'évaluer la qualité des sols. En cas de pollution avérée, les dispositions de dépollution devront être intégrées dans le processus de projet.

_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

Densification, habitat intermédiaire et espace vert partagé

ORGANISATION / STRUCTURATION

Nombre de logement minimum : 10
Site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble

1. Protection du mur longeant la rue du Grand Beffroi et la Rue Donatien Marquis avec possibilité de le poursuivre le long de la voie
2. Un centre paysager et pacifié au cœur de l'opération réservé aux logements

> Accès viaire par la rue Donatien Marquis et la rue du Tiercenville avec un accès piéton rue du Grand Beffroi et des stationnements mutualisés.
> Réalisation et agrandissement d'un espace vert en coeur d'ilôt réservé aux logements. Permettre un déplacement piéton ouvert à tous traversant l'opération (plusieurs possibilités, il sera néanmoins préféré une liaison depuis la rue du Grand Beffroi
> une hauteur maximum : R+1 avec comble aménageable

_Illustration

Exemple de bâti intégré aux murets

Site n°8 : Le Chemin de Ronde

_Site et Situation

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 1.41 HA

ZONAGE
U

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site se trouve en arrière d'un site SNCF avec les rails au sud du site et à la fois dans un maillage urbain complexe d'opérations variées de logements pavillonnaires

1. *Gare ferroviaire*
2. *Jardins / frange végétalisée*
3. *Jardins privatisés*

_Orientations d'aménagement et de programmation

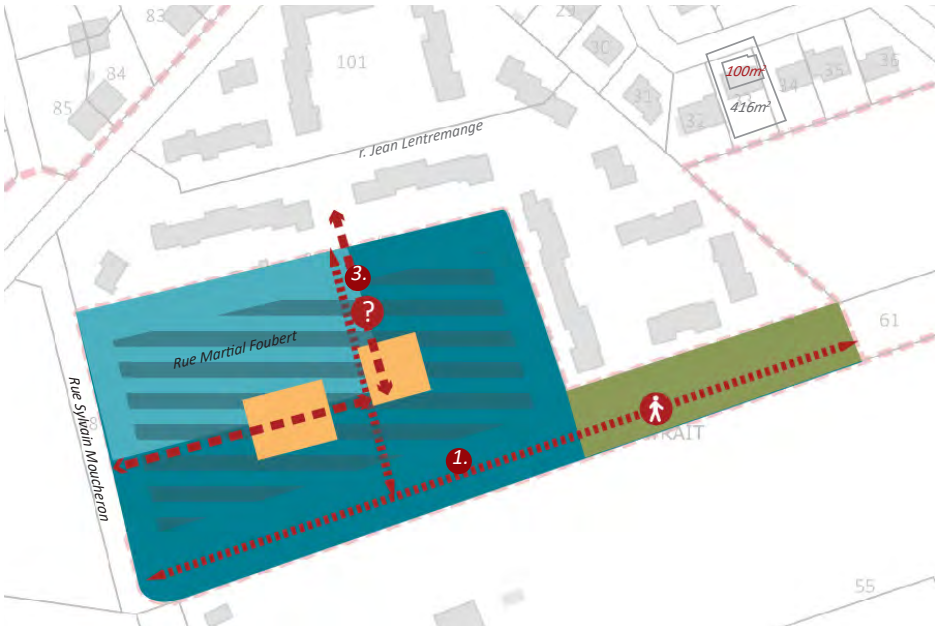
VOCATION

Habitat collectif/intermédiaires et individuels

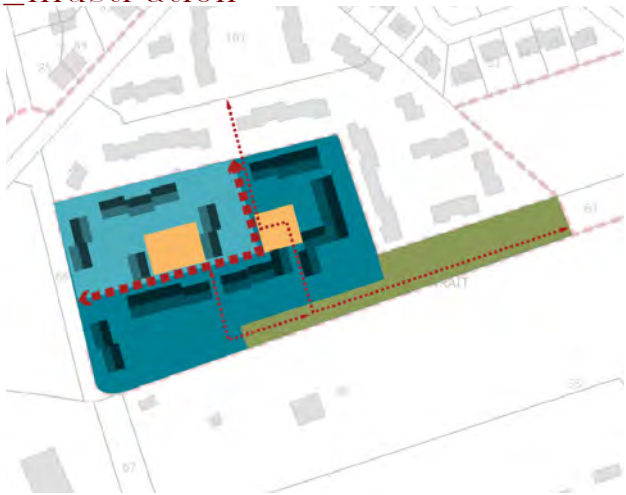
ORGANISATION / STRUCTURATION

Nombre de logements attendus : 20 à 22
Site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble

1. Préservation d'un accès public piéton et cyclable au sud de l'opération, avec un traitement végétalisé et paysager afin de travailler une transition entre le périmètre d'opération et le site d'activités ferroviaire. Le cheminement devra relier l'opération d'entrée de ville «Le fond de Saint Ladre».
2. Création d'une connexion de déplacement doux transversale à l'opération, Nord Sud notamment.
3. Création d'un accès et axe viaire principal depuis la rue Sylvain Moucheron. Encourager la connexion de la desserte viaire jusqu'à la rue Lentremange : position indicative mais clairement encouragée.
4. Réaliser un à deux espaces de stationnements mutualisés à l'échelle de l'opération.
5. Observer un recul d'implantation des bâtiments au regard du tissu bâti existant et limiter leurs vis-à-vis.
6. Réserver l'habitat collectif et/ou intermédiaire sur la partie Nord et la partie Est, l'habitat individuel et/ou mitoyen sur la partie nord afin de préserver une transition architecturale avec le tissu existant.



_Illustration



Site n°9 : Rue des Sorbiers

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 0.68 HA

ZONAGE
U

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Densité moyenne : 17Log/Ha

Le site de projet regroupe des parcelles en lanière profonde.
Le site souffre d'un enclavement entre quartier générant des problématiques de déplacements

1. *Entrée potentielle*
2. *Fond de jardin*
3. *Parcelle communale*

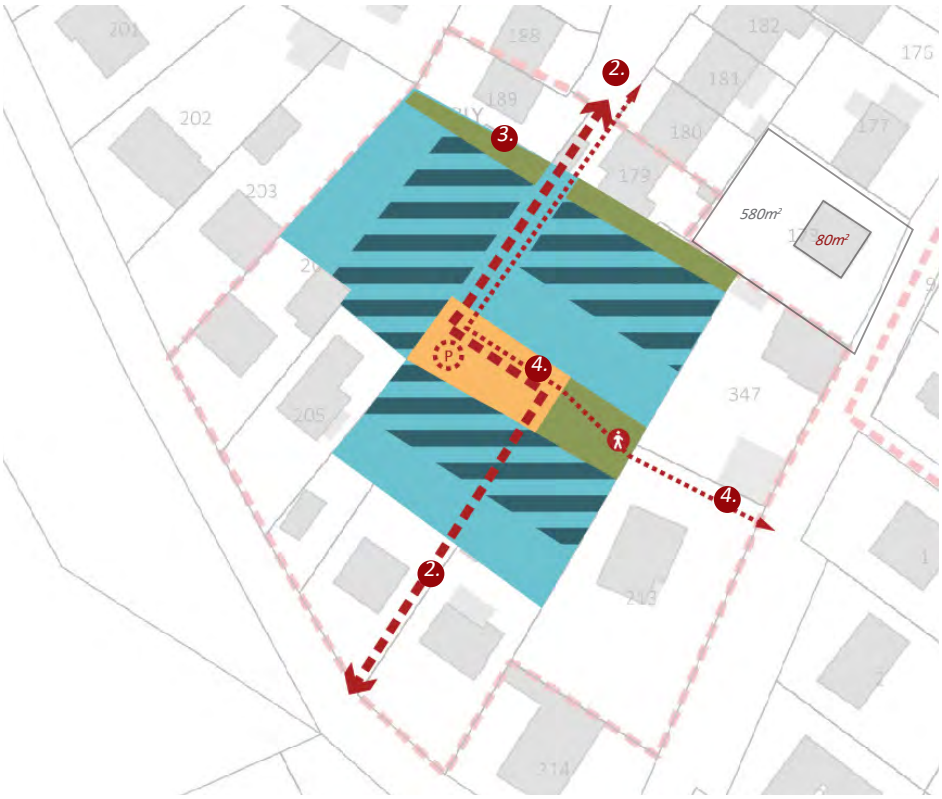
_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

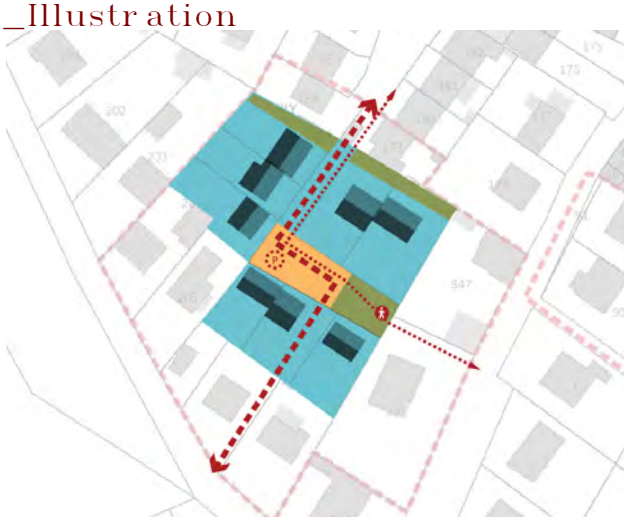
Densification et logement individuels

Nombre de logements attendu : 6 à 8
Site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble

1. Préserver une continuité d'implantation du bâtis avec la rue du Sorbier
2. Assurer un bouclage de la voirie entre la rue du sorbier et l'opération. Le site d'OAP devra être traversé de part en part.
3. Assurer une transition entre la rue du sorbier et les habitations sous une forme végétalisée.
4. Réaliser une aire de stationnement mutualisée au centre de l'opération. Rechercher un traitement paysager et sécurisé de cet espace en lien avec l'espace paysager non constructible situé à l'est de l'opération. Permettre la réalisation d'une connexion piétonne via cet espace et la rue Duflos.
5. Une desserte piétonne doit être assurée de part en part de l'opération.



_Illustration



Site n°11 : Rue Duflos

_Site et Situation

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0.86 HA
SUPERFICIE OAP : 1.22 HA

ZONAGE
1AUH

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site regroupe un ancien corps de ferme et un vaste espace de jardin accueillant des noyers de haut jet. Il accueille également des bâtiments liés à l'activité agricole comme des espaces de stockage et de stationnement des engins agricoles (hangar / armature bâtie).

La problématique majeure est l'incompatibilité de l'usage agricole (notamment desserte viaire et accès au site avec les engins agricoles) avec la fonction résidentielle principale des abords, de même le stationnement dans les rues voisines ne permet plus une libre circulation des engins.

1. *Noyers de haut jet*
2. *Mise en place d'un emplacement réservé visant à réaliser un bouclage et un désenclavement du coeur d'ilôt*

Site soumis à aménagement d'ensemble

_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

Accueil d'une «résidence senior» regroupant soins médicalisés, logements adaptés et espace de repos

ORGANISATION / STRUCTURATION

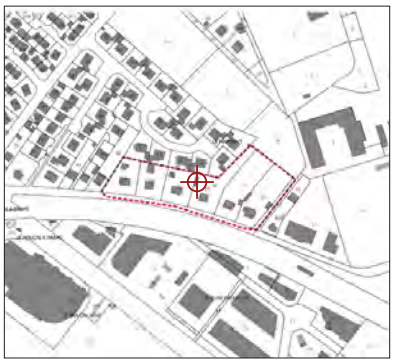
***1**. Réaliser un bouclage viaire accueillant du stationnement et une végétalisation de la rue nouvellement créée.*
***2**. Rechercher une implantation et une architecture recréant un espace rue sur l'espace préférentiel d'implantation*
***3.** Implanter l'espace de stationnement en arrière d'opération. Rechercher un traitement paysager et perméable dans la réalisation de cet espace. Faciliter ainsi le traitement et la transition avec l'espace bâti alentour.*
4. Conserver un accès carrossable avec l'espace privé.
5. Réaliser un bouclage piéton nord sud le long de la rue nouvellement créée.
6. Conserver inconstructible les jardins présents et conserver un espace tampon afin de réaliser une transition végétalisée avec les parcelles bâties alentours.
7. Rechercher les modes de production d'énergie renouvelable et l'usage de matériaux permettant la réduction de consommation énergétique ainsi que la réduction déperdition énergétique.

Site n°13 : Rue Monchaux

_Site et Situation

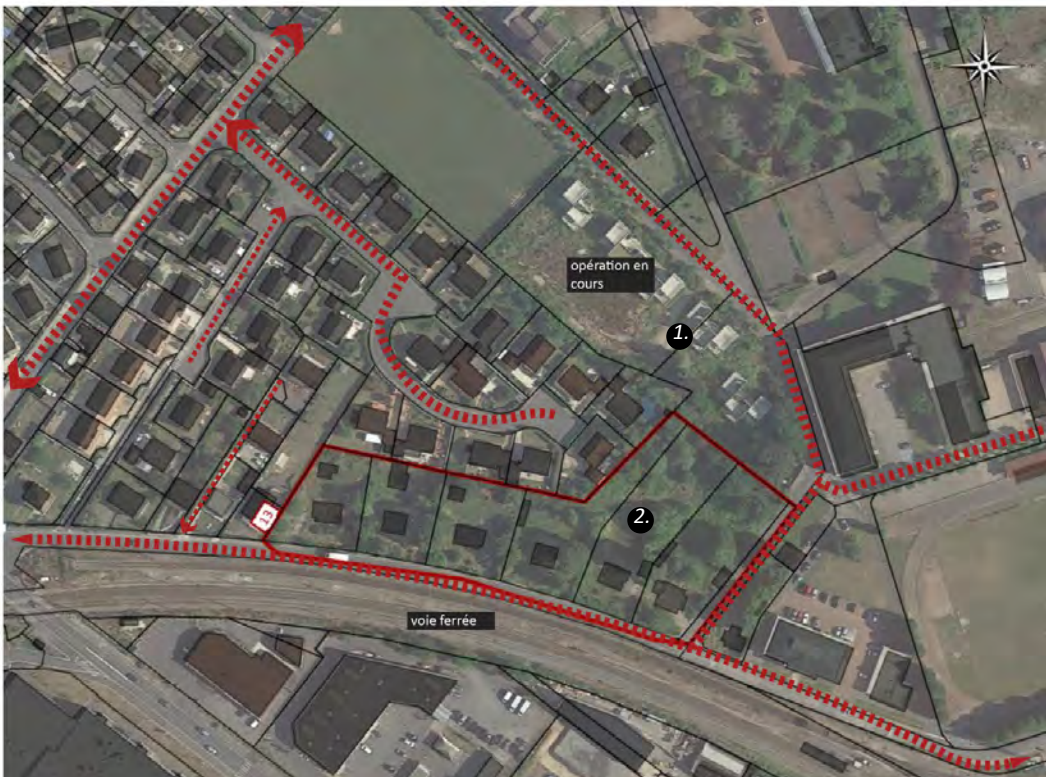
LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 0.95 HA



ZONAGE
U

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est concerné par un tissu pavillonnaire dans son environnement immédiat. Proximité de la voie ferroviaire au sud de l'opération

1. *Projet de logements en cours*
2. *Site de renouvellement urbain et site concerné par l'OAP*

_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

Densification et logement individuel

ORGANISATION / STRUCTURATION

Nombre de logement minimum : 25
Site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble

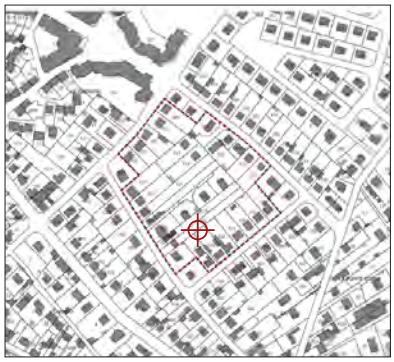
1.Délimiter les logements par des haies composées d'espèces locales et diversifiées. Travailler un espace de transition sous forme végétalisée et paysagère entre les logements et également le tissu bâti environnant.
2. Mutualiser les accès et les stationnements depuis la voie vers les logements.
3. Rechercher une implantation du bâti et de l'organisation des pièces au sein du logement de manière à réduire les covisibilités.
4. Optimiser l'isolation et l'orientation des logements pour être performant écologiquement.

1.

Site n°14 : Les Lilas

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 2.34 HA



ZONAGE
UDB

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le quartier des Lilas se trouve au nord de Chambly.
Les logements existants sont non mitoyens avec des parcelles d'environs 700m².

La densification aléatoire du coeur d'ilôt à générer un espace central mité, complexe d'accès.

❶ *La commune s'est portée acquéreur de deux parcelles afin de désenclaver le coeur d'ilôt.*

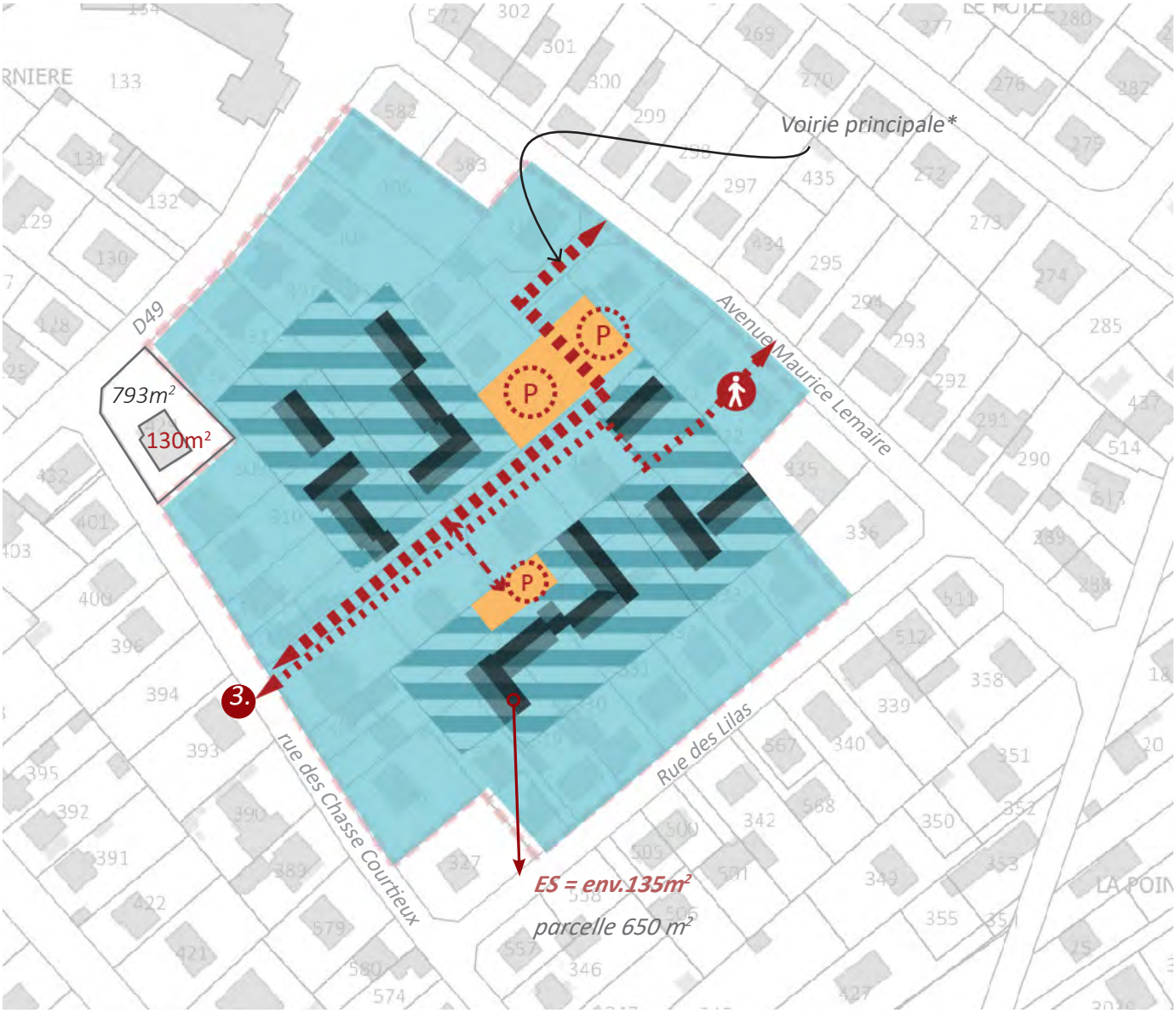
VOCATION

Densification et logement individuel

ORGANISATION / STRUCTURATION

Nombre de logements attendu : 14 à 16 logements attendus
Site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble
Le site peut faire l'objet de deux opérations d'ensemble : aménagement au nord de la voirie principale et au sud de la voirie principale**

1. Densifier les fonds de jardins en délimitant les logements par des murets de pierre calcaire ou des haies à essences locales et diversifiées.
2. Implanter les logements sous des formes permettant leur évolution dans le temps. Reprendre les codes d'implantation de la ferme rural de l'Oise avec courée. Permettre ainsi des formes alternatives d'habitat (habitat participatif)
Permettre la réalisation d'habitat intermédiaire ou sous forme collective dans les espaces communs.
3. Création d'une voie traversante avec des axes latéraux pour desservir les logements. Réaliser un bouclage de cheminement doux avec le quartier environnant.
4. Conserver un espace de pleine terre par parcelle nouvellement créée de 30 à 40% de la surface de la parcelle.



Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- Pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- Pour les extensions en continuité à condition que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de vues directes*.

La qualité de l'insertion urbaine

» Les constructions peuvent s'implanter aà l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouverte à la circulation publique

» Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives ou en observant un recul de 3m minimum.

» L'emprise au sol des constructions doit permettre d'attendre la densité prescrite de l'opération par site.

» La hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 13m au faîtage et 8m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

» La distance comptée horizontalement sur une même parcelle entre 2 bâtiments est de 10m

La qualité de l'insertion paysagère et architecturale

» Insertion dans le cadre naturel et bâti : Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville. Les constructions devront prendre en compte leur environnement bâti immédiat.

» Annexes Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou implantées en limite séparative.

» Enduits, revêtements : Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement. Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre, rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

» Pentes : La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre 40° et 65° sur l'horizontale. Pour les constructions contiguës à un immeuble existant, elles pourront être de même pente que la toiture de cet immeuble. Les toitures terrasses sont interdites, toutefois, les parties de bâtiment directement accolées à un bâtiment principal, et d'une emprise ne pouvant excéder 30% de ce dernier, pourront être traitées avec une toiture terrasse, sous réserve que :

- Le traitement avec une toiture équivalente à celle du bâtiment principal soit techniquement impossible
- Ou bien que cette toiture terrasse soit constitutive d'un balcon accessible du bâtiment principal.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble*, promouvant une gestion énergétique basse consommation, les toitures pourront être traitées sous forme de toiture terrasse végétalisées, d'une emprise ne pouvant excéder 70% de la surface totale des constructions de l'opération.

» Clôture : Leur hauteur sera :

- Inférieure ou égale à 1,60m en cas de treillis métallique doublant une haie ; Inférieure ou égale à 1,80m dans les autres cas ;
- En cas de différence de niveau excédant 1,00m entre le terrain naturel de la parcelle et l'espace public ou le fond voisin, un soutènement d'une hauteur maximale de 1,00m est autorisé en complément des hauteurs fixées.

La mixité fonctionnelle et sociale

» Seules les sous-destinations logements, hébergements, locaux et bureaux accueillant du publics des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve : qu'ils ne soient pas susceptibles de causer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...).

La Qualité environnementale et prévention des risques

» Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement

paysager.

- Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière :

  Pour une unité foncière inférieure à 500 m² : CBS = 0,3

  Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS = 0,4

  Pour une unité foncière supérieure à 1001 m² : CBS = 0,5

- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être accompagnées de plantations favorisant leur intégration et protégeant les vues principales des habitations.
- Les aires de plus de 8 places seront accompagnées de plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places
- Les aires de collecte des ordures ménagères devront être entourées de haies ou de muret respectant les dispositions de la charte du Pays de Thelle.
- Les clôtures végétalisées et les haies sont préférées. Elles doivent comprendre plusieurs essences, dont la liste préférentielle est inscrite en annexe 2 du règlement écrit (PIECE 4).

Les besoins en matière de stationnement

- Automobile : Il est exigé d'aménager au moins par secteur d'aménagement d'ensemble : 2 pl/logement.
- Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues : 10% du nombre d'emplacements de voitures. Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

Desserte par les transport en commun

- Aucun aménagement spécifique n'est attendu concernant les besoins en transport en commun, du fait de leur situation au regard du centre-bourg. Ils n'entraînent pas de besoins supplémentaires.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La règle renvoie aux dispositions de la zone UD du règlement écrit (PIECE 4).

_Illustration

Accès

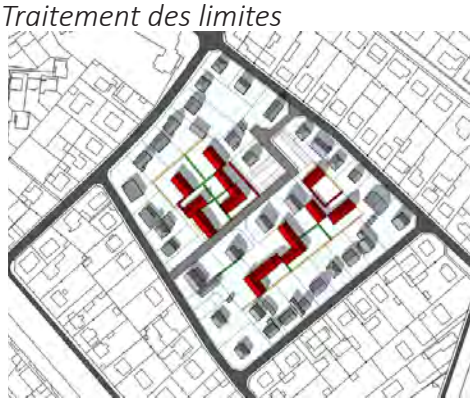
Stationnement et voirie secondaire

Stationnement mutualisé en entrée d'opération
Traitement en béton désactivé couleur sable

Espace libre végétalisé

L'espace laissé libre suite aux implantations est composé à plus de 50% en pleine terre.

Traitement des limites



Haie végétalisée avec espèces variées et comestibles

Haie végétalisée avec espèces diversifiées

Mur bahut 1m maximum en pierre de pays

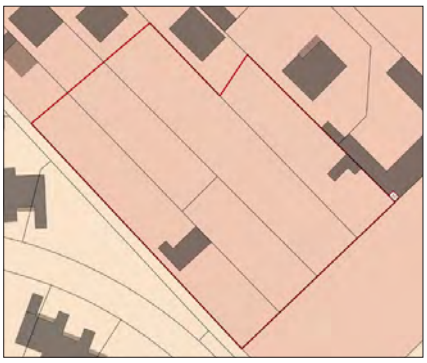
Site n°15 : Dangeville

_Site et Situation

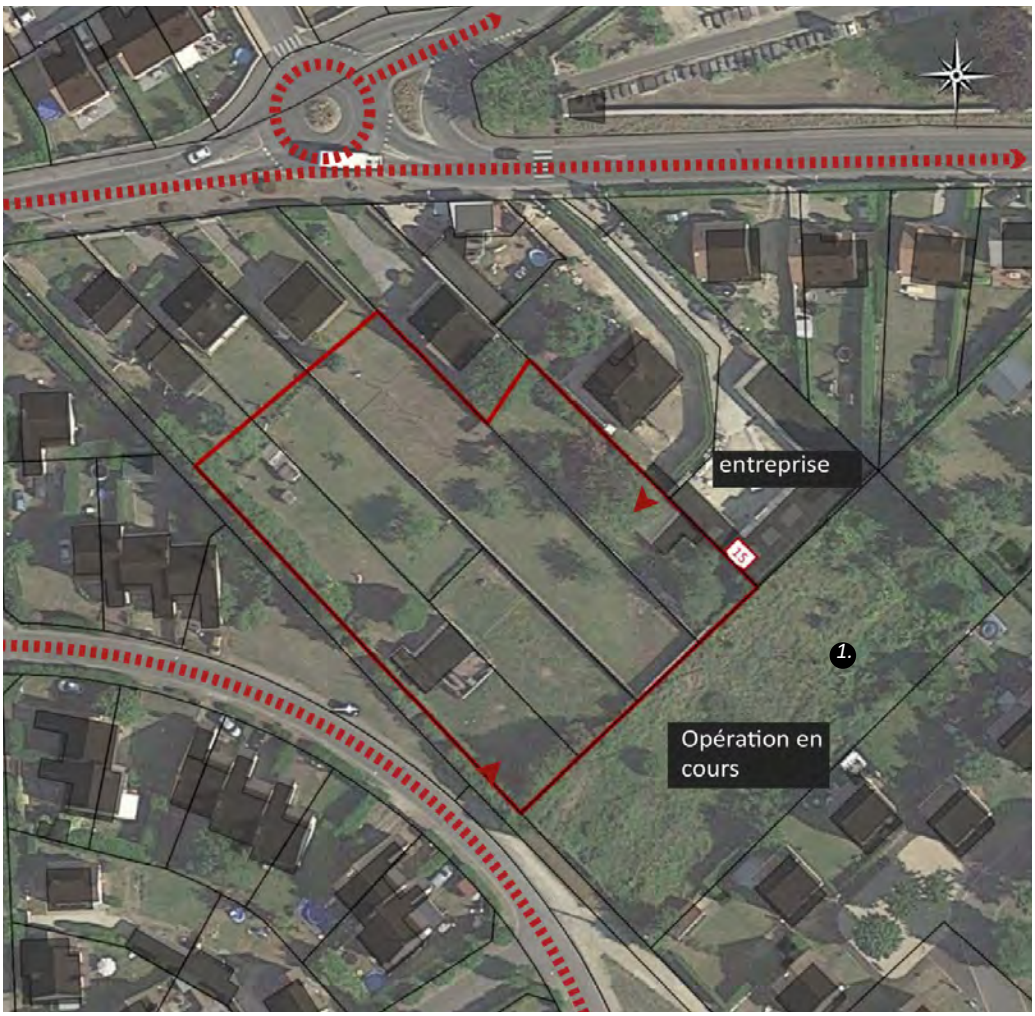
LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 2.34 HA

ZONAGE
UDb



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le quartier présente une architecture atypique en rond avec des logements ouvriers. Des logements individuels récents créé une coupure et dénature la charme d'origine.

❶ Projet en cours

_Orientations d'aménagement et de programmation

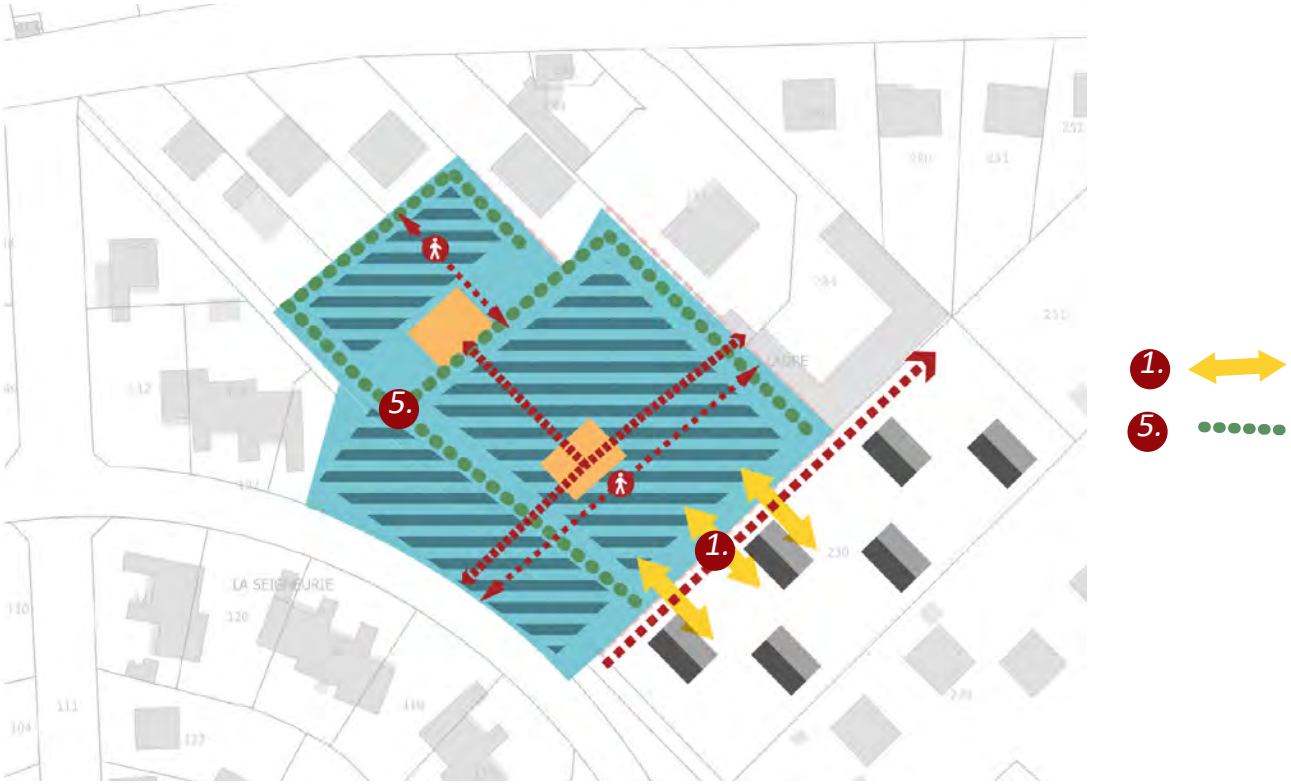
VOCATION

Logement individuel mitoyen et/ou logement individuel

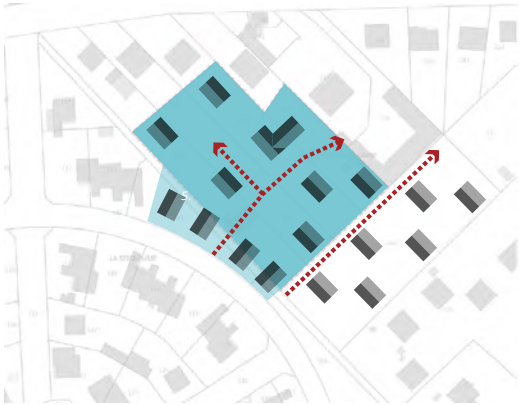
ORGANISATION / STRUCTURATION

Nombre de logements attendus : 13 à 15
Site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble

1. Assurer une continuité architecturale du site de Moulin Neuf au sein de l'opération et connecter l'opération avec le projet en cours sur la parcelle voisine (stationnement mutualisé, connexion piétonne, implantation bâtie...)
2. Réaliser au minimum un espace de stationnement mutualisé au sein du site de projet
3. Réaliser une connexion piétonne transversale au site de projet
4. Réaliser des transitions végétalisées avec le tissu bâti existant.
5. Garantir des transitions paysagères végétalisées au sein de l'opération et ainsi garantir une intimité et des espaces privatifs qualitatifs sans vis-à-vis



_Illustrations



Site n°16 : Moulin-Neuf

_Site et Situation

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 11.75 HA

ZONAGE
UCi2

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Quartier liée à l'histoire ferroviaire de la commune. Moulin Neuf est constitué d'un ensemble pavillonnaire mitoyen à l'architecture caractéristique. Malgré des architectures variées, leur implantation et volumétrie génèrent une unité de quartier dont l'enjeu patrimonial se dégage.

Ilot test

_Orientations d'aménagement et de programmation

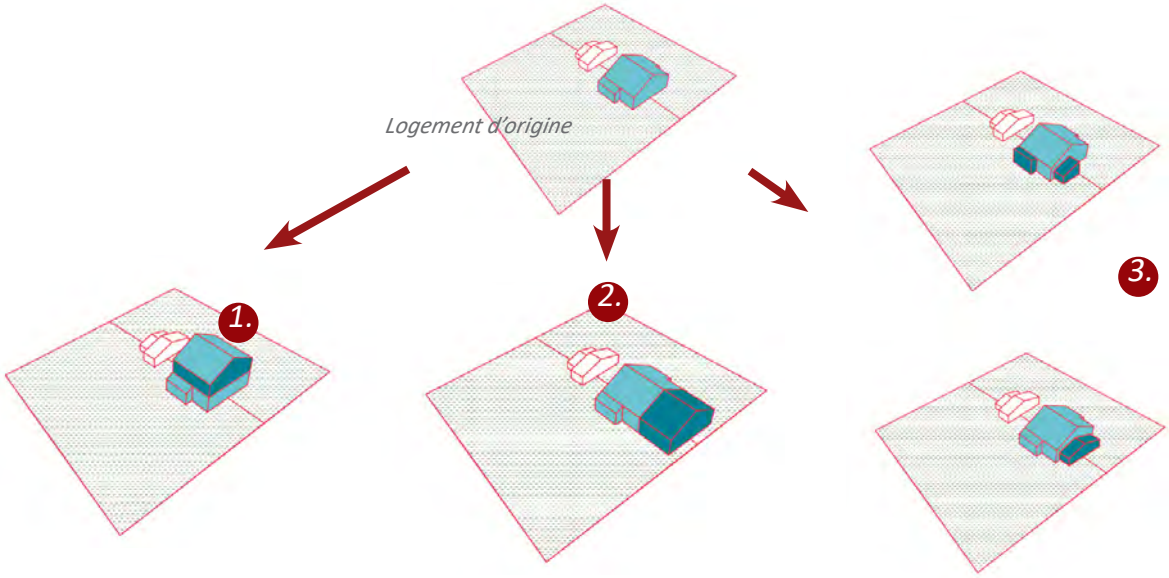
VOCATION

Logement individuel mitoyen et/ou logement individuel, sous forme d'extension principalement.

ORGANISATION / STRUCTURATION

Nombre de logements attendus : 5 à 20
Site non soumis à une opération d'ensemble

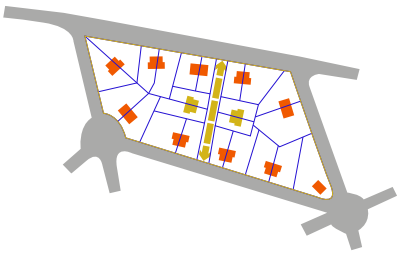
1. Permettre la densification en hauteur du logement existant, en veillant à conserver les proportions et volumétries de l'architecture d'origine.
2. Permettre une densification en extension du logement existant, en veillant à conserver les proportions et volumétries de l'architecture d'origine.
3. Permettre la réalisation d'extension du logement à destination de véranda et/ou annexe accolée au logement, en veillant à conserver les proportions et volumétries de l'architecture d'origine, et cela dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.



4. La densification intégrant de nouvelle construction est autorisée à la condition d'assurée une desserte de part en part telle que figurer ci-contre des ilôts et à condition de déposer un permis de construire simultané afin de préserver la qualité patrimoniale du quartier de Moulin Neuf.

5. L'espace préférentiel d'implantation (5) doit être désservie par un bouclage viaire. Aucune impasse ou accès unique ne sera autorisé.

_Illustration d'application de la règle



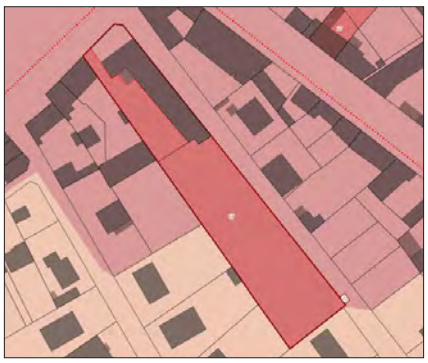
Site n°17 : Place Charles de Gaulle

_Site et Situation

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 0 HA
SUPERFICIE OAP : 0.28 HA

ZONAGE
U



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le parc existant comporte des arbres de haut jet et apporte une respiration à préserver au sein de l'espace pavillonnaire.
Le site de projet, notamment la partie parc est entouré par un muret de qualité donnant sur la rue.

1. *Bâti existant à réhabiliter*
2. *Ancien parc*
3. *Mise en place d'un emplacement réservé sur le site afin de veiller à la bonne réalisation du projet*

_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

Réhabilitation pour l'accueil d'un commerce ou équipement public/parapublic et logement individuel et/ou collectifs

ORGANISATION / STRUCTURATION

Programmation attendue : 2 à 3 logements potentiels et un équipement public/parapublic ou hôtellerie/restauration. Un marché couvert sur la partie sud.

Site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble

***1**. Préservation du mur et de la végétation de haut jet au sein du parc. Limiter les percements dans le mur en partie sud du site tant que cela est possible avec l'usage de marché couvert.*
***2**. Rénovation et agrandissement du bâti existant, afin de permettre l'accueil d'hôtellerie, restaurant, commerce de proximité en Rez-de-chaussée ou équipement public/parapublic.*
3. Permettre la réalisation d'un marché couvert sur la partie sud du site. Rendre le site accessible pour les piétons depuis la place comme depuis la rue Est.
4. Préserver les arbres de haut jet en limite parcellaire et au sein du parc tant qu'ils sont compatibles avec le marché couvert.

2.2 LES DENSIFICATIONS ET EXTENSIONS URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE ET/OU D'ÉQUIPEMENT

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains majoritairement agricoles et non bâtis, en prolongement immédiat de l'entité urbaine de Chambly et de sites d'ores et déjà dédiés à l'accueil d'activités économiques ou d'équipements.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur de projet doit comprendre :

- Une offre foncières diversifiée dédiées aux activités économiques et respecter la programmation déclinée au sein des OAP;
- La recherche d'espaces mutualisés quel qu'il soit : stockage, stationnement, accès... ;
- La réalisation d'un bouclage viaire avec le réseau existant ;
- D'intégrer des exigences de production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'opération ou de chaque bâtiment
- D'assurer une réduction des impacts environnementaux par la mise en place d'aménagements de réductions de la consommation énergétique notamment
- De rechercher le maintien ou la création d'une trame verte et/ou bleue au sein du site de projet et connectée avec son environnement immédiat
- Limiter l'usage de matériaux perméables sur les espaces extérieurs.

L'implantation d'autres éléments programmatique est détaillée à l'échelle de l'OAP. De par la surface importante des secteurs, il s'agit d'aménagements soumis à opération d'ensemble.

PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

Les opérations font l'objet d'un projet d'ensemble, respectant les principes compris dans l'OAP.

La recherche d'une exigence environnementale poussée sera recherchée notamment dans le traitement des aménagements, matériaux utilisés, dynamique de l'eau respectée, en visant des principes d'économie d'énergie.

A travers leurs tracés, leurs profils, leurs aménagements et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit et/ou de livraison.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains et une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est notamment demandée, elle doit être accompagnée d'un cheminement doux en périphérie de l'opération et observer un bouclage avec le réseau de déplacement de la commune.

Les constructions nouvelles devront s'implanter dans le respect de :

- La topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- La perception de la construction depuis les espaces agricoles ouverts,
- Le respect du cycle de l'eau notamment dans les dynamiques de ruissellement et d'infiltration,

- Les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

ACCES ET STATIONNEMENT

Les accès possibles aux sites de projet sont déclinés à l'échelle du site de projet.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées, l'espace public et au sein des espaces mutualisés sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération et du type d'activités économiques mis en place.

GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

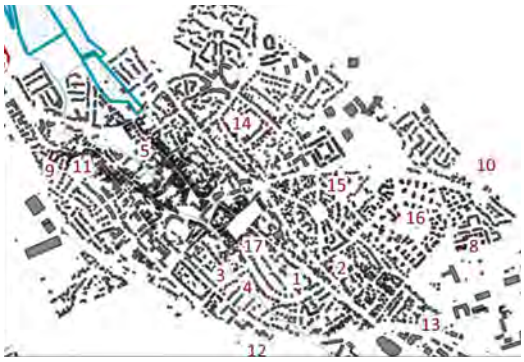
L'aménagement devra limiter le ruissellement des eaux pluviales, à travers la limitation des surfaces imperméabilisées et la création de noues paysagères dès que cela est possible, de mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales.

La gestion des déchets devra être intégrée à chacune des opérations en favorisant une gestion mutualisée.

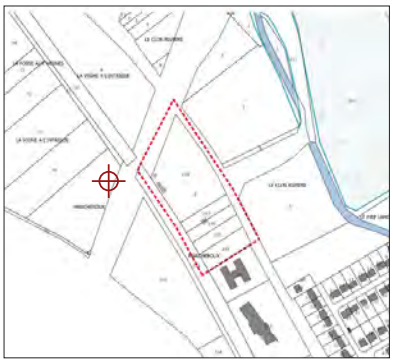
Site n°6 : Marcheroux

_Site et Situation

LOCALISATION

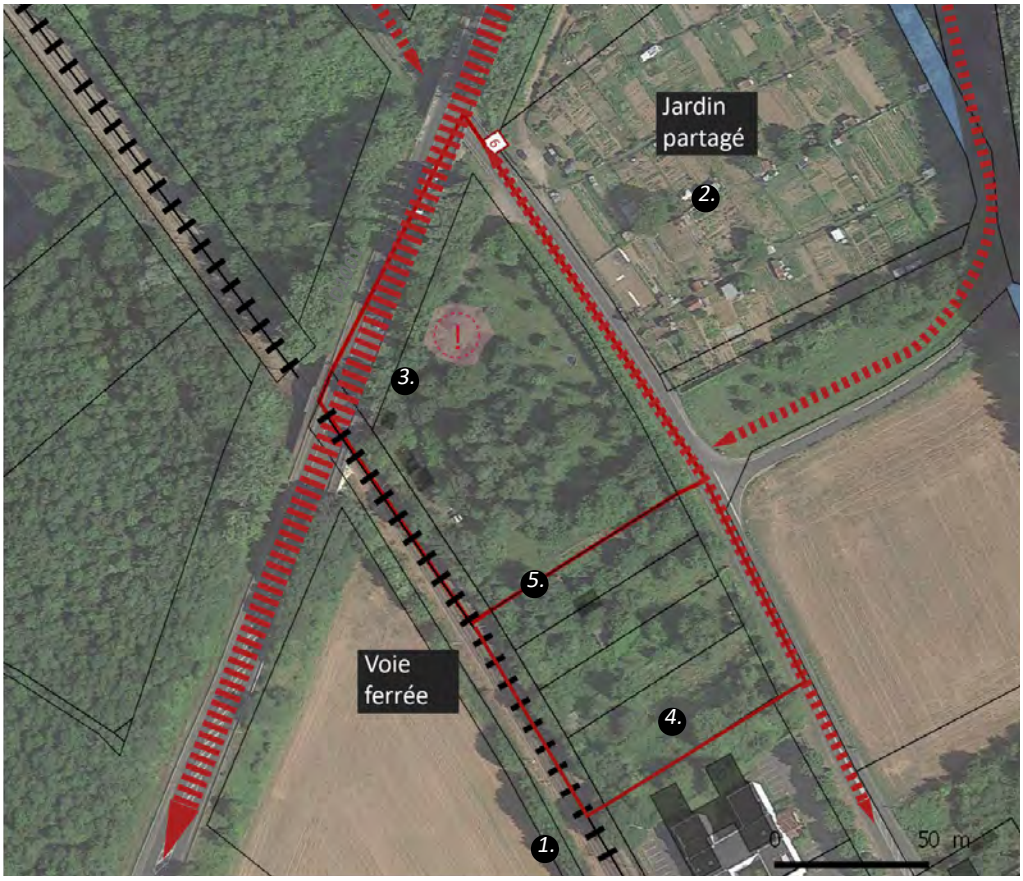


SUPERFICIE ZONE AU : 0.72 HA
SUPERFICIE OAP : 1.69 HA



ZONAGE
1AUG

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Zone en périphérie de ville
Cultures et jardins familiaux proches
Proximité avec la D 1001 et la D105 ainsi que la voie ferrée.

1. *Voie ferrée*
2. *Jardins partagés*
3. *Nuisance éventuelle liée à la route (bruit)*
4. *Mise en place d'un emplacement réservé*
5. *Limite de la zone AU*

Site soumis à aménagement d'ensemble

_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

Équipement à préciser

ORGANISATION / STRUCTURATION

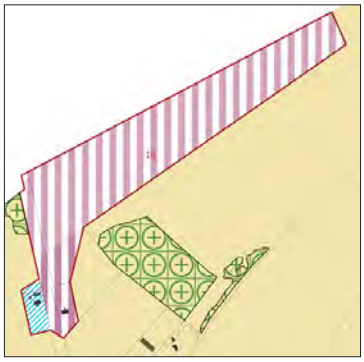
1. Conserver un espace non constructible et perméable le long de la D105 et réaliser une partie arborée sur près de 20% de la surface non constructible.
2. Observer une distance avec la voie ferrée et la D1001. Privilégier l'implantation du stationnement et des espaces de stockage du côté de la voie ferrée
3. Assurer une transition végétalisée avec la partie sud du site de projet.
4. Permettre un accès mutualisé et une desserte mutualisée avec la partie sud du site (hors site OAP).
5. Limiter à un seul le nombre d'accès à la zone (emplacement à titre indicatif).
6.L'utilisation de tout procédé d'énergie renouvelable est encouragée dans le respect d'une intégration paysagère démontrée.
7. L'architecture et gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes - voire la mitoyenneté dès que cela est possible - et l'utilisation de matériaux permettant l'économie de consommation énergétique.

Site n°18 : Dame Paris

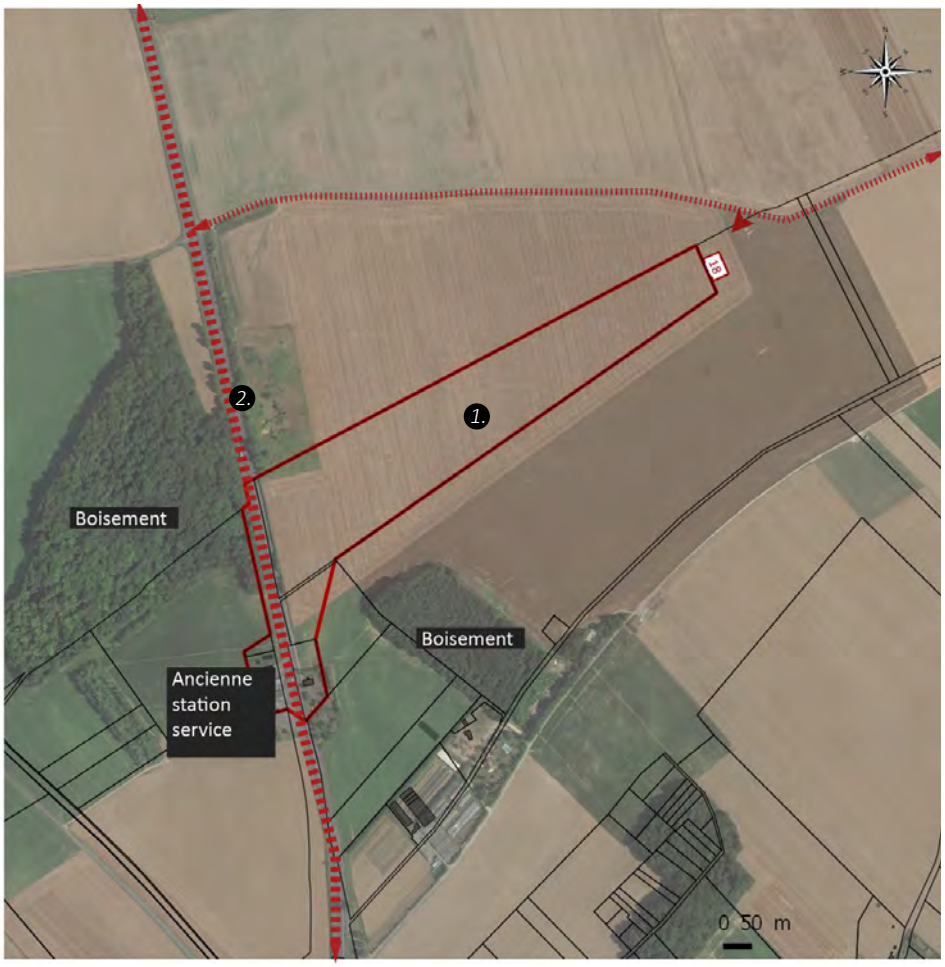
LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 16.8 HA
SUPERFICIE OAP : 17.6 HA

ZONAGE
1AUE ET 1AUES



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Site de projet sur la commune de Chambly et de Belle Eglise.
Le site de projet a fait l'objet d'une étude de compensation agricole.
En effet, le site s'inscrit au nord de la commune en zone agricole.
Les enjeux d'insertion paysagère ainsi qu'environnementaux sont primordiaux.
Au sud se situe une friche issue d'une ancienne station service.
La D 1001 sépare les deux entités à vocation économique.

1. *Espace agricole non exploité*
1. *D 1001*

_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

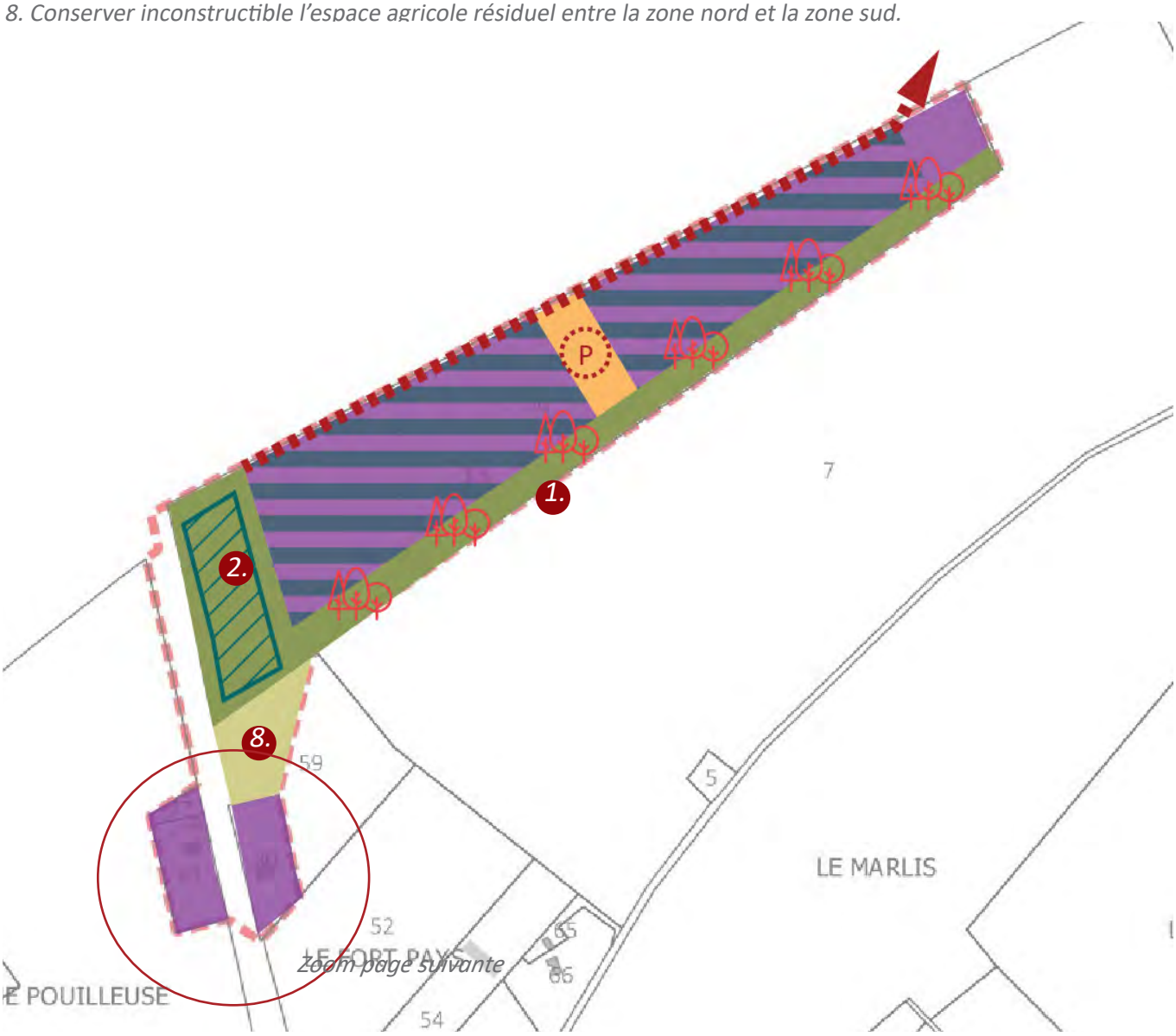
Activités économiques / Pôle logistique

ORGANISATION / STRUCTURATION

Programmation attendue : 2 bâtiments de logistique

Site soumis à une opération d'ensemble

1. Assurer une transition paysagère et végétalisée avec l'espace agricole sud.
2. Gérer à l'échelle de l'opération les problématiques de ruissellement et d'eau pluviale
3. Limiter l'emprise imperméable et encourager la végétalisation des toitures.
4. L'utilisation de tout procédé d'énergie renouvelable est encouragée dans le respect d'une intégration paysagère démontrée.
5. L'architecture et gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes - voire la mitoyenneté dès que cela est possible - et l'utilisation de matériaux permettant l'économie de consommation énergétique.
6. La voirie et les espaces de stationnement doivent être mutualisés.
7. Aucune sortie sur la D1001 n'est autorisée.
8. Conserver inconstructible l'espace agricole résiduel entre la zone nord et la zone sud.



VOCATION

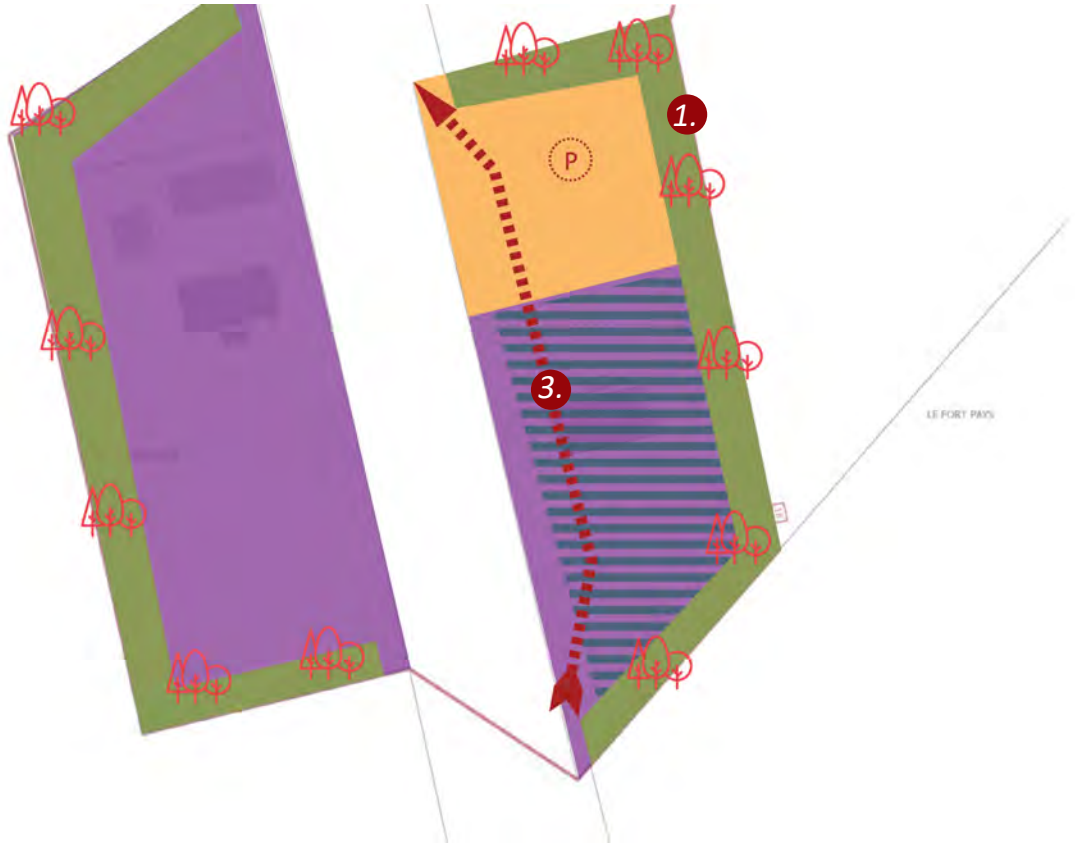
Activités économiques

ORGANISATION / STRUCTURATION

Programmation attendue : une station service et motel

Site soumis à une opération d'ensemble

1. Assurer une transition paysagère et végétalisée avec l'espace agricole environnant
2. Limiter l'emprise imperméable et encourager la végétalisation des toitures
3. Rendre l'accès et la sortie unique sur la D 1001
4. Privilégier l'implantation bâtie au sud du site de projet.
5. Sécuriser l'accès depuis la D1001

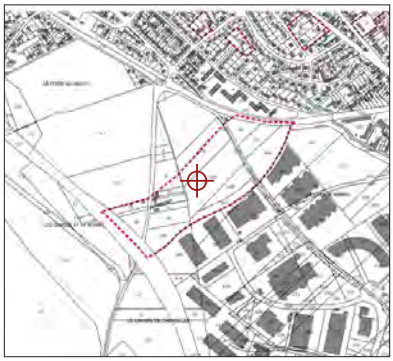


Site n°12 : La sente de l'Hôtel Dieu

_Site et Situation

LOCALISATION

SUPERFICIE ZONE AU : 9.4 HA
SUPERFICIE OAP : 10.2 HA



ZONAGE
1AUe

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le secteur de projet à vocation économique s'insère dans un secteur de projet plus large dit du pôle de la gare.
Préserver les haies bocagères présentes au contact du site de projet.

Vue depuis l'ancienne route de Champagne

OPAC de l'Oise

Site soumis à une opération d'ensemble

_Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION

Activités économiques

ORGANISATION / STRUCTURATION

***1**. Assurer une transition paysagère et végétalisée avec l'espace au sud ouest.*
***2**. Gérer à l'échelle de l'opération les problématiques de ruissellement et d'eau pluviale. Végétaliser les pieds de bâtiments pour une meilleure infiltration et économie d'énergie.*
3. Préserver la haie présente. Une seule percée de 5 m maximum est autorisée. S'il est démontré qu'aucune alternative technique ou de composition ne permet de la préserver, la ont été am
4. Limiter l'emprise imperméable et encourager la végétalisation des toitures.
5. L'utilisation de tout procédé d'énergie renouvelable est encouragée dans le respect d'une intégration paysagère démontrée.
6. L'architecture et gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes - voire la mitoyenneté dès que cela est possible - et l'utilisation de matériaux permettant l'économie de consommation énergétique. Les toitures végétalisées sont encouragées et vivement conseillées.
7. La voirie , les accès et les espaces de stationnement doivent être mutualisés. Une option de desserte avec le site au sud peut être envisagée afin de faciliter des continuités avec le site actuel au sud.
8. Réaliser un bouclage piéton avec les sentiers et le réseau doux déjà existant.
9. Réaliser des transitions paysagères et des continuités vertes au sein de l'opération.
10. Maintenir les bâtiments existants dans la zone en veillant à leur bonne intégration dans le projet en prévoyant un cône de distance suffisant entre le bâti existant et toute nouvelle infrastructure. Le maintien du bâti sur site ne s'applique que dans le cas où les propriétaires souhaitent rester sur site. En effet, si le bâti n'est plus occupé au moment de la réalisation du projet, les propriétaires souhaitaient revendre leur bien, alors, la présente condition ne s'appliquerait pas.