

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE CHAMBLY

REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

APPROUVE LE

29 JUILLET 2019

PIECE DU PLU

4.1

Table des matières

PREAMBULE -----	5
I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME -----	6
II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -----	6
TITRE I _DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE -----	9
I LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME -----	10
II LES AUTRES LEGISLATIONS-----	12
III LES AUTRES ELEMENTS-----	13
TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----	16
-ZONE UA- -----	17
UA_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS -----	18
UA_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES -----	21
UA_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT -----	30
UA_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX -----	32
-ZONE UC- -----	35
UC_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS -----	36
UC_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES -----	39
UC_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT -----	48
UC_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX -----	51
-ZONE UD- -----	54
UD_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS -----	55
UD_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES -----	58
UD_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT -----	67
UD_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX -----	70
-ZONE UH- -----	73
UH_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS -----	74
UH_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES -----	76
UH_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT -----	83
UH_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX -----	85
-ZONE UG- -----	87
UG_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS -----	88
UG_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES -----	90
UG_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT -----	93
UG_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX -----	95
-ZONE UI- -----	97
UI_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS -----	98
UI_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES -----	101
UI_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT -----	106
UI_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX -----	108
-ZONE UJ- -----	110

UJ_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	111
UJ_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	114
UJ_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT	118
UJ_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	120
-ZONE UY-	122
UY_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	123
UY_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	125
UY_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT	128
UY_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	129
-ZONE UZ-	131
UZ_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	132
UZ_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	134
UZ_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT	139
UZ_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	142
-ZONE UE-	144
UE_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	145
UE_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	148
UE_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT	152
UE_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	155
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	157
-ZONE 1AUH-	158
1AUH_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	159
1AUH_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	162
1AUH_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT	166
1AUH_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	168
-ZONE 1AUG-	170
1AUG_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	171
1AUG_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	173
1AUG_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT	175
1AUG_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	177
ZONE 1AUE	179
1AUE_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	180
1AUE_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	183
1AUE_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT	188
1AUE_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	191
-ZONE 2AU-	194
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	195
-ZONE A-	196
A_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	197
A_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	200

A_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT	204
A_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	205
TITRE V_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	208
-ZONE N-	209
N_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	210
N_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	212
N_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT	216
N_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	217
ANNEXES	220
VI.1 LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE	221
VI.2 LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES	222
VI.3 GUIDE METHODOLOGIQUE POUR L'APPLICATION DU CBS	224
VI.4 CHARTE DU PAYS DE THELLE	226
VI.5 CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE	228
VI.6 DEFINITIONS	229
VI.7 PLAN PAYSAGER DU PÔLE LOGISTIQUE DAME PARIS	233

PREAMBULE

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal de Chambly.

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

_LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés»-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> Le **secteur UA**, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

Il comprend un **sous-secteur UAa** où le bâti s'inscrit en retrait par rapport aux emprises publiques.

> Le **secteur UC**, qui correspond aux extensions urbaines en périphérie immédiate des centres anciens sous forme d'opération d'ensemble dont les plans de masse et l'aspect des constructions sont particuliers.

Il comprend 3 sous-secteurs :

Sous-secteur UCb : La Croix où l'on Prêche, distingués par deux indices 1 et 2 :

- 1 : zone destinée à l'habitat groupé

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

Sous-secteur UCc qui regroupe le Pré Menneville (rue de Menneville) et le Potel (rue Emile Zola)

Sous-secteur UCi qui couvre 7 ensembles aux caractéristiques particulières :

- 1 : Moulin Neuf (Martyrs/11 novembre)

- 2 : Moulin Neuf (11 novembre/Despierre/Vincent)

- 3 : Moulin Neuf (11 novembre/Huyot/Goriot)

- 4 : Moulin neuf (développements récents)

- 5 : Pré Menneville (Champagne/Pasteur)

- 6 : Moulin Neuf (Chemin des Ateliers /Martial Moncheaux)

- 7 : Rue A. Rouzé / M.Moncheaux / J.Lemius

> Le **secteur UD**, qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.

Il comprend 4 sous-secteurs :

Sous-secteur UDa : qui correspond aux extensions les plus récentes.

Sous-secteur UDb : qui correspond aux opérations pavillonnaires en retrait des limites séparatives.

Sous-secteur UDc : qui correspond au tissu pavillonnaire situés sur les grands sites urbains et où les occupations du sol sont plus diverses.

Sous-secteur UDb : qui couvre un quartier pavillonnaire réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble et des équipements publics.

> Le **secteur UE**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.

Il comprend 2 sous-secteurs :

Sous-secteur UEc : qui correspond à un secteur à vocation de commerces, d'activités artisanales, de services ou de bureaux ou de petites activités industrielles.

Sous-secteur UEi : qui correspond à un secteur à vocation industrielle sur des sites spécifiques.

Sous-secteur UEi1 : correspondant au secteur économique nécessitant des hauteurs spécifiques pour les éléments techniques.

> Le **secteur UH**, qui correspond au hameau du Mesnil-Saint-Martin.

> Le **secteur UG**, qui correspond aux sites d'équipements publics ou privés et/ou d'intérêt collectif.

Il comprend un sous-secteur :

Sous secteur UG1 qui permet de créer un espace d'équipement comprenant des logements en lien avec l'équipement public.

> Le **secteur UI**, qui correspond à la ZAC des Portes de l'Oise.

Il comprend 2 sous-secteurs :

Sous secteur UIa : le long de la RD1001

Sous-secteur UIb : secteur de transition entre la zone d'activités et la ZAC de la porte Sud de l'Oise.

> Le **secteur UJ**, qui correspond au secteur d'entrée de ville le long de la RD21 et constitué d'un ensemble d'équipements commerciaux.

> Le **secteur UY**, qui correspond au domaine public ferroviaire.

Il comprend 2 sous-secteurs :

Sous secteur UYg : correspondant aux bureaux administratifs et aux équipements privés gérés par le Comité d'entreprise.

Sous-secteur UYi : correspondant aux ateliers du Moulin Neuf.

> Le **secteur UZ**, qui correspond à l'ancienne Zone d'aménagement concerté de la Marnière.

Le secteur comprend 4 sous-secteurs :

Sous secteur UZc : quartier central

Sous secteur UZi : secteur d'habitat individuel groupé

Sous secteur UZp : secteur d'habitat individuel pavillonnaire

Sous secteur UZl : secteur de loisirs, espace libre aménagé, d'équipements publics légers de loisirs, de sport, culturels ou sociaux.

LES ZONES A URBANISER, qui correspondent à des « *secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

> Le **secteur 1AUh** : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement.

> Le **secteur 1AUg**, qui correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'équipement public ou privé.

> Le **secteur 1AUe**, qui correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir de nouvelles constructions à destination économique.

- qui comprend **un sous-secteur 1AUes** à vocation économique et accueillant une station service.

> Le **secteur 2AU**, qui correspond à une zone nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendue constructible, destinée à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « *secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

> un **secteur A** correspondant à la zone agricole productive permettant l'implantation de nouvelles exploitations agricoles.

Il comprend 2 sous-secteurs :

- un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ae** correspondant aux centres équestres en zone agricole.
- un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ah** correspondant à une activité économique isolée en milieu agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, qui correspondent à des « *secteurs à dominante naturelle à protéger en raison de leur qualité environnementale, esthétique, historique ou écologique* ».

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

> un **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.

Elle comprend 4 sous-secteurs :

- un **sous-secteur Na** : ce secteur correspond au château d'Amblaincourt. Il comprend une distinction **Nae** correspondant au secteur de taille et de capacité d'accueil limité des écuries du Château d'Amblaincourt.
- un **sous-secteur de taille et de capacité limité Nj** : zone naturelle correspondant aux jardins partagés.
- un **sous-secteur Ni** : zone naturelle à vocation de loisir
- un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nic** : correspondant à un site d'hébergement de plein air.
- un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nb** : correspondant à la pratique du ball-trap.
- un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nv** : correspondant à la création d'aire d'accueil des gens du voyage (STECAL).

TITRE I_ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

I LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au règlement :

_L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

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

_L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

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

_L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

_L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

_L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

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

_L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

_L'ARTICLE L151-41 du code de l'urbanisme :

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage ainsi qu'en annexe du règlement graphique.

II LES AUTRES LEGISLATIONS

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sols doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU et, pour chaque commune, relatives :

Type de servitude	
CHAMBLY	- AC1 : Périmètre de protection des Monuments Historiques (classés et inscrits) - AC2 : Périmètre de Protection des sites et monuments Naturels. - AS1 : Périmètre de protection de captage (rapproché et éloigné) (DUP datée du 14/10/1983) - T1 Voie ferrée principale et autre - L4 : Lignes électriques / Pylônes électriques - I3 : Réseau de transport Gaz

LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

La commune de Chambly est concernée par l'application des arrêtés préfectoraux relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte-tenu du passage des routes à grande circulation. Ces secteurs sont représentés au sein des annexes ainsi que les présents arrêtés cités :

- arrêté de classement sonore du 28 décembre 1999 en catégorie 1 pour 300 m de part et d'autre pour la voie routière A 16.
- arrêté de classement sonore du 28 décembre 1999 en catégorie 4 pour 30 m de part et d'autre pour la voie routière RD 21.
- arrêté de classement sonore du 28 décembre 1999 en catégorie 3 pour 100 m et en catégorie 4 pour 30 m de part et d'autre pour la voie routière RD 105.
- arrêté de classement sonore du 28 décembre 1999 en catégorie 3 pour 100 m et en catégorie 4 pour 30 m de part et d'autre pour la voie routière RD 924.
- de classement sonore du 28 décembre 1999 en catégorie 3 pour 300 m de part et d'autre pour la voie routière RD 1001.

Pour information, une révision de ce classement est en cours sur le département.

CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».

Chambly est concernée par :

- Un recul de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A16.
- Un recul de 75m par l'application de l'arrêté préfectoral n° 2010-578 relatif au classement des routes à grande circulation, de part et d'autre de l'axe de la RD 4E3 / 1001.
- Un recul de 15m de l'alignement pour les départementales de niveau 1 et 2 : RD 105
- Un recul de 10m de l'alignement pour les autres routes : RD49 / RD923 et RD924.

III LES AUTRES ELEMENTS

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

Sont soumis à autorisation préalable :

- > Toute démolition de bâtiments (en tout ou partie) est soumise à une autorisation préalable (permis de démolir ou permis de construire avec démolition préalable).
- > Toute modification (extension, réhabilitation, aspect extérieur) d'un bâti patrimonial repéré à ce titre est soumise à autorisation préalable.
- > Toute modification de façade est soumise à une autorisation préalable
- > Toute édification de clôture est soumise à autorisation préalable.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Dans les secteurs concernés par une OAP, se référer à la pièce 3 du PLU (OAP), quel que soit le type de zone concernée. Toute espace spatialisé en espace naturel jardiné à aménager / préserver est réputé inconstructible. De la même manière, tout espace concerné par la préservation d'espace ou d'élément paysager ou environnemental est réputé inconstructible.

Deux grands types d'OAP sont définies :

- Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et sont complétées par les dispositions figurant dans l'OAP (pièce 3 du PLU). Il s'agit des OAP par secteur.
- Les OAP dites « à valeur réglementaires », 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 la pièce 3 du PLU. Une seule OAP est concernée par ce dispositif. Il s'agit de l'OAP N°2 « Gendarmerie ».

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX COMMERCES

PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE :

Les secteurs de préservation de la diversité commerciale sont identifiés selon l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Dans les secteurs concernés par ce linéaire :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérés au document graphique, doit être prioritairement affecté à des activités commerciales.

Le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant implantées le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques et locaux de gardiennage.

Aucune limite d'emprise au sol n'est réglementée.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE

LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet

de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

LES ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE À PRÉSERVER

Les abords des cours d'eau à préserver

Toute intervention portant sur les abords de cours d'eau identifiés au plan de zonage, est soumise à déclaration préalable. Seuls sont autorisés des aménagements légers non bitumés permettant le déplacement doux piétonnier.

Aucune construction n'est autorisée.

Les alignements arborés et arbres à préserver

Les éléments paysagers (haie, arbre, alignement d'arbres) identifiés au plan de zonage doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux. Aucune construction n'est autorisée.

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

1. Toutes constructions, extensions des constructions existantes ou aménagement y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et exhaussements du sol, dépôt divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception :

- > Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile
- > A la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées à l'initiative du maître d'ouvrage doivent correspondre à la recréation d'une zone humide d'une surface au moins équivalente à la surface détruite.

2. Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- > A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- > A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS

LES CHEMINS À CONSERVER, À MODIFIER OU À CRÉER

Certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses ou sentes identifiées et de leurs abords peuvent être interdites.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

LE BÂTI ARCHITECTURAL À PRÉSERVER

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial ne doivent pas être démolis.

Toutefois :

> La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

> En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

> Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

POUR LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Les éléments identifiés au plan de zonage, ne doivent pas être démolis.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

LES DIVISIONS FONCIERES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :

Les projets de construction dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble.

En revanche, dans le cas :

- d'un lotissement,
- de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,

les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

-ZONE UA-

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. Les bâtiments sont construits à l'alignement pour la plupart en front bâti continu. Ils comportent un étage sur rez-de-chaussée, des dépendances en retour sur la limite séparative donnant sur une cour intérieure parfois prolongée par un jardin ou une parcelle non bâtie. Les bâtiments entre cour et jardin sont rares. Le « Centre historique » de Chambly s'étend de part et d'autre de l'Esches et du Coison entre la place Charles de Gaulle (place du Parterre) et la rue de Vigneseuil. Il est marqué par trois places sur lesquelles se déroule chaque année la fête communale du « Bois Hourdy ».

A la périphérie du centre historique, on trouve quelques villas bourgeoises avec jardins clos de murs (rue de Senlis, quartier de la gare).

*Elle comprend un secteur **UAa** où les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies.*

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UA

La création du secteur UA poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver son caractère patrimonial et renforcer sa mixité fonctionnelle
- Anticiper de nouvelles implantations et les inscrire dans la continuité patrimoniale de l'existant
- Respecter le rythme d'implantation (hauteur, discontinuité du front bâti)
- Intégrer une part de nature en ville au sein du tissu ancien

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UA, s'applique les dispositions suivantes :

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_LA PRESERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRÉSERVER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CRÉER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

_LA RÉGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT : RD 21. et RD 105.

_LA RÉGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Sauf indications différentes au sein des secteurs concernés par une OAP dans la pièce 3 du PLU, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UA_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée à travers les choix faits dans le présent article. Le centre-bourg de Chambly possède historiquement de multiples vocations, tant résidentielle, de loisirs, qu'économique. Il doit pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions et ainsi concourir à son dynamisme et assurer son attractivité.

1.1 – UA - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UA	UAa
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (2,3)	V* (2,3)
	Commerce de gros	V* (2)	V* (2)
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (4)	V* (4)
	Restauration	V* (4)	V* (4)
	Cinéma	V* (4)	V* (4)
	Camping	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (4)	V* (4)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements d'enseignement	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V
	Equipements sportifs	V	V
Autres activités des secteurs secondaires	Autres équipements recevant du public	V	V
	Industrie	V* (5)	V* (5)
	Entrepôt	V* (2,4)	V* (2,4)

	Bureau	V* (4)	V* (4)
	Centre de congrès et d'exposition	V* (4)	V* (4)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	V* (5,6)	V* (5,6)
	Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	V* (1)	V* (1)
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (7)	V* (7)
		Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X

1.2 – UA - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans tous les cas :

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- Toute extension, réhabilitation, reconstruction, devra être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles l'art lors de leur mise en œuvre.

- (1)- Les groupes de garages ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération à usage d'habitat.
- (2)- Les activités commerciales se limitent à une surface inférieure à 850 m² de surface de plancher.
- (3)- Les constructions à usage industriel, artisanal se limitent à une surface inférieure à 950 m² de surface de plancher.
- (4)- Les constructions à usage tertiaire se limitent à une surface inférieure à 950m² de surface de plancher.
- (5)- Seuls l'aménagement et l'extension d'une activité existante, limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200m² de surface de plancher sont autorisés dans le cas d'Installations classées ou non et liées à l'agriculture.
- (6)- L'implantation des habitations nouvelles vis à vis des installations agricoles classées ou l'extension de ces activités devront être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- (7)- S'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions ou des occupations des sols autorisées dans la zone.

1.3 – UA - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le long du linéaire commercial à préserver, le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérés au document graphique, doit être prioritairement affecté à des activités commerciales.

Le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant implantées le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques et locaux de gardiennage.

UA_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la continuité d'une implantation architecturale et volumétrie spécifiques aux centres anciens qu'il est souhaité de perpétuer à travers ces règles. La recherche d'une cohérence avec l'espace public et les enjeux patrimoniaux de ce secteur sont également des objectifs poursuivis.

Exceptions

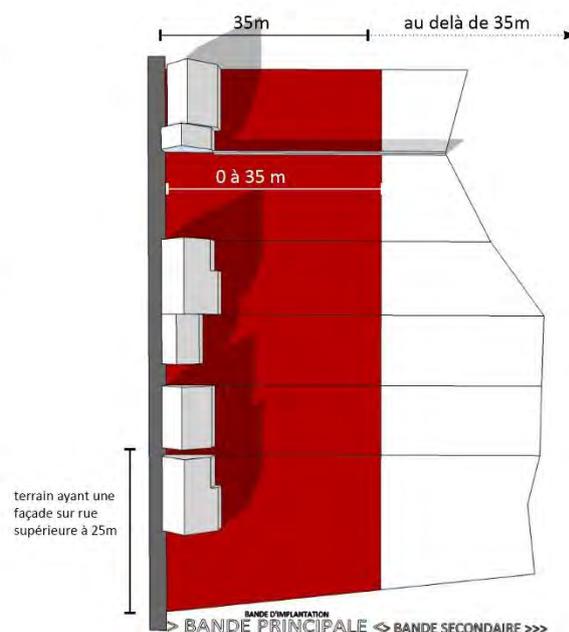
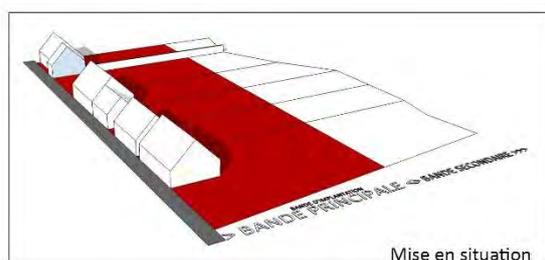
Sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics

2.1 – UA - ARTICLE 1 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION

a. Dispositions générales :

Dans la bande d'implantation principale, comprise entre 0 et 35 mètres par rapport à l'alignement ou de la servitude d'alignement :



Dans la zone UA

- Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.
- Si plusieurs bâtiments sont réalisés sur un même terrain, au moins l'un d'entre eux doit satisfaire à l'application de cette règle.

Dans la zone UAa

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimal de 5 mètres.

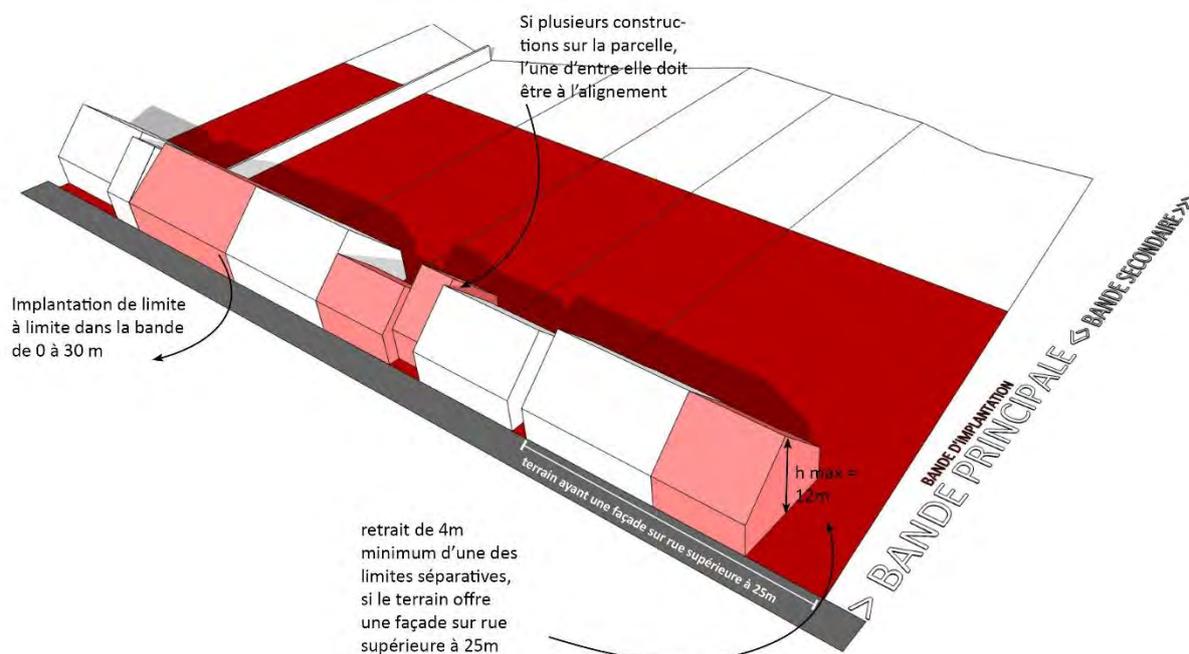
Dans la zone UA et le secteur UAa

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la berge privative **par rapport à l'Esches ou le Coison** (côte prise à partir du haut de talus).

b. Dispositions particulières

- Les reconstructions à l'identique et les extensions en continuité des immeubles existants sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux immeubles existants à la date d'approbation du PLU, en cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique. Toutefois, les hauteurs maximales et à l'égout du toit doivent rester inférieures ou égales à celles du bâtiment existant, et dans la limite de 60% du linéaire total de façade sur rue.



2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

Dans une bande constructible de 35 mètres comptée à partir de la limite de la voie ou de la servitude d'alignement :

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre.

Au-delà de la bande constructible

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 3 m minimum des limites séparatives ou sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies ;

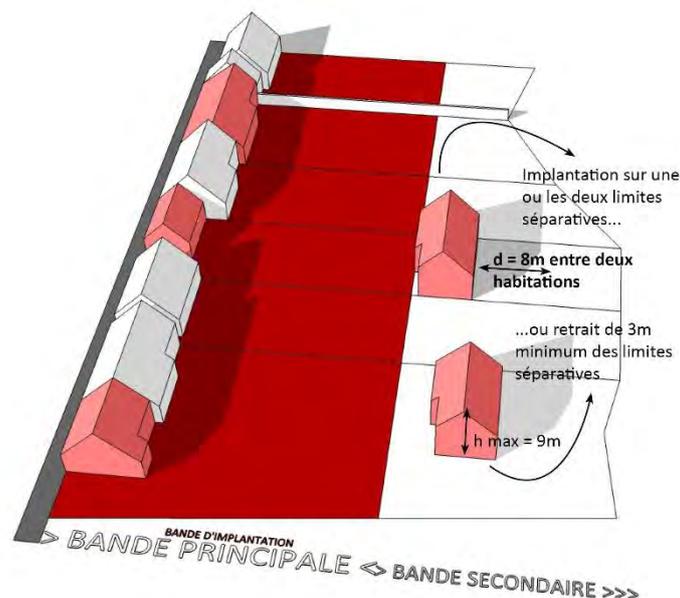
Pa rapport à l'Esches et au Coison

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 4 m mètres par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus) par rapport à l'Esches et au Coison

b. Dispositions particulières

- Les dispositions générales ne sont pas applicables :
 - pour 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
- Dans la bande principale, la construction sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée :
 - lorsque la construction projetée concerne un terrain ayant une façade sur rue de plus de 25m linéaire, dans ce cas le retrait par rapport à la limite de l'une des limites séparatives ne peut être inférieur à 4m.
 - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies
 - pour les constructions en retrait de l'alignement par rapport à la voie en zone UAa. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des limites séparatives ne peut pas être inférieur à 3m.
- Les façades des constructions, agrandissement, extensions des constructions en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul ne pouvant être inférieurs à :
 - 5 m pour les façades comportant des vues directes*
 - 3 m pour les façades ne comportant pas de vues directes*
- Un retrait minimum de 4 mètres est imposé entre les limites séparatives et toutes margelles de piscine.
- Ces règles d'implantation ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.



2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

a. Dispositions générales :

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 8 m si les deux façades comportent des vues directes*
- 5 m si l'une des façades comportent des vues directes*
- 3 m si aucune des façades ne comporte des vues directes*

*définition en annexe 6 du présent règlement

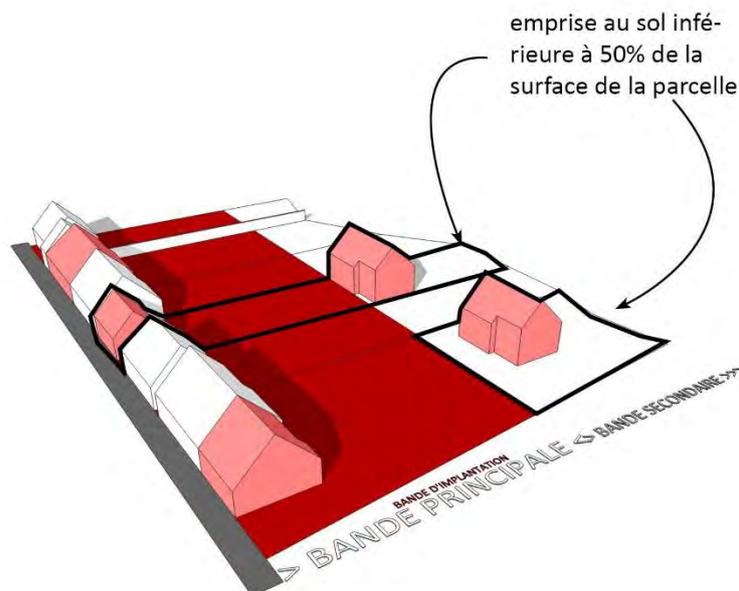
b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux immeubles existants en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

2.1.4 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.



b. Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions à destination de commerces n'est pas règlementée.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux immeubles existants en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions peut être dépassée pour la mise en œuvre des normes applicables aux locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a. Dispositions générales

Dans la bande principale de 0 à 35m :

La hauteur maximale au faîtage de toute construction ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

Dans la bande secondaire :

La hauteur maximale au faîtage de toute construction ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des constructions ne peut excéder 5.50 mètres.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

b. Dispositions particulières

- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique, en cas de sinistres des immeubles existants dont la hauteur dépasse déjà ces gabarits. Toutefois, les hauteurs maximales et à l'égout du toit doivent restées inférieures ou égales à celles du bâtiment existant, et dans la limite de 60% du linéaire total de façade sur rue.

2.2 – UA - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La commune de Chambly poursuit à travers cet article, des objectifs de préservation d'implantation et volumétrie patrimoniales tout en permettant son évolution au regard de la densification et des enjeux environnementaux

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

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.

La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception des matériaux nobles de type cuivre, zinc.

Couverture

Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit à deux pans minimums. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte. Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

b. Façades

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements et les façades seront traités avec des matériaux de même nature ou en pierre de taille, ou en brique rouge de pays.

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.

Couleur

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

Nature des matériaux

Les façades à l'alignement, à l'exception des façades commerciales en rez-de-chaussée, seront constituées d'une maçonnerie appareillée ou enduite. Sont interdits pour toute construction : - les bardages en tôle d'acier non revêtue ou plaque PVC

Mise en œuvre

Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal

c. Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Pentes

Règles générales

- 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, la pente du présent immeuble peut être poursuivie à l'identique dans un souci de cohérence et de continuité architecturale.

Règles dérogatoires

La pente de toiture doit être :

- supérieure ou égale à **10°** pour les vérandas.
- supérieure ou égale à **20°** pour les bâtiments qui sont :
 - Soit d'une hauteur maximale inférieure ou égale à **3.50 m**
 - Soit d'une largeur supérieure ou égale à **12m**, ou pour le terrasson des immeubles couverts d'un comble « à la Mansart » (versant à 2 pentes).

La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface totale de la construction principale.

Toutefois, les parties de bâtiment directement accolées à un bâtiment principal, et d'une emprise ne pouvant excéder 20% 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.

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure ou égale à 20° ;
- le matériau sera de même aspect et couleur que celle des bâtiments principaux.

Nature des matériaux

- Elles seront réalisées en tuiles sans relief ou en ardoises naturelles ou fibrociment posée droites.

Toutefois :

- les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que la façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures dans le cadre d'une isolation par l'extérieur.
- Les toitures des piscines seront constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.
- les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Sont interdits pour toute construction :
- l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques PVC ou fibrociment non teintées.

Couleur

Les dispositions relatives aux pentes, nombre de pans, aux couleurs et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Pour les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

d. Ouvertures

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Cette disposition ne concerne pas les vitrines commerciales et les baies de façades de bâtiments d'activités.

(Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment sont d'une inclinaison identique et de même matériau. La mise en œuvre s'inspirera des solutions traditionnelles : on proscriera les débords de toiture sur les pignons maçonnés, l'utilisation des arêtiers en terre cuite sur les toitures en ardoise etc.)

Proportion

A l'exception des portes de garage et des commerces situés en rez-de-chaussée, les baies des façades orientées ainsi que les ouvertures en toiture vers les rues ou espaces publics doivent être nettement plus hautes que larges.

Nature des matériaux

- Les menuiseries des baies pour lesquelles une règle de proportion est imposée, seront constituées de bois peint, de PVC, ou d'aluminium laqué. Elles seront redivisées par des petits bois.
- Leurs volets seront persiennés ou pleins, à barre sans écharpe, ouvrant à la française et peints.
- Les volets roulants sont autorisés si les coffres sont intégrés au linteau ou installées à l'intérieur de la construction.

Couleurs

Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. Les tonalités conseillées par la Charte du Pays de Thelle sont préférées et inscrites en annexe 4.

La division des menuiseries en 2 ou 3 carreaux plus hauts que larges est recommandée. Les tons traditionnels des menuiseries sont le blanc au beige ou gris clair, ou brun rouge.

e. Clôtures

Les clôtures sont imposées à l'alignement.

Constitution

Elles seront constituées à l'alignement des voies de desserte :

- Soit d'un mur plein assurant la continuité du bâti.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,20m**, complété par une grille métallique de modèle simple à barreaudage vertical
- soit d'une combinaison de ces deux éléments.

Elles seront constituées en limites séparatives et en retrait de 4 m de l'Esches et du Coison

- Soit d'un mur plein
- Soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur son support de même teinte

Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

Mise en œuvre et nature des matériaux

- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux mêmes dispositions que pour les façades.
- Dans le cas de pose d'un treillis, le soubassement maçonné ne pourra excéder 0,40m de hauteur.

Sont interdits à l'alignement

- Les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.
- L'utilisation pour la construction de piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés imitant les matériaux traditionnels (pierre, brique, bois...)
- (Les murs formant clôture sur l'espace public et participant à la continuité bâtie doivent être maintenus. Les grilles ou ouvrages métalliques seront de préférence peints de teinte sombre – vert foncé ou noir – ou d'un ton en accord avec ceux recommandés pour les menuiseries)

f. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Branchements

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

UA_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

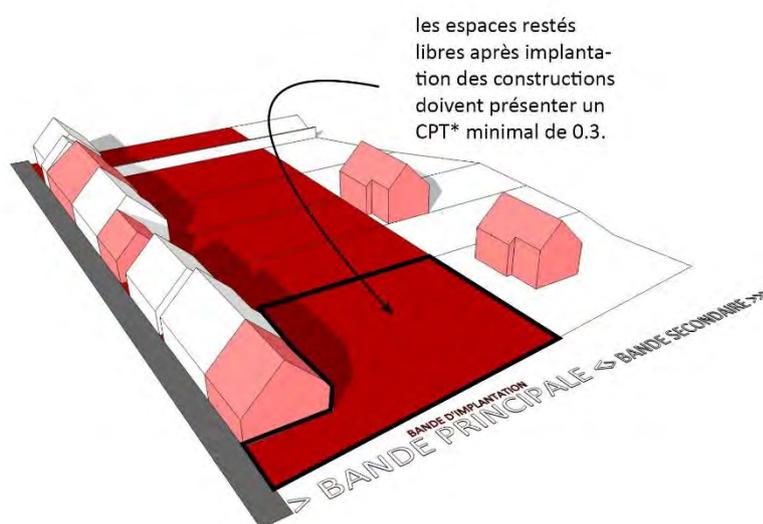
L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans les aménagements liés aux nouveaux modes d'habiter dans un tissu ancien.

3.1 – UA - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

a. Obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions en particulier les marges de recul prescrites doivent présenter un coefficient de pleine terre* minimal de **0.3**. Les plantations doivent être réalisées de pleine terre*.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, l'obligation de traitement paysager des espaces libres ne s'impose que si les normes de stationnement édictées sont respectées.



b. Projet d'ensemble

Les opérations groupées ou les lotissements à usage d'habitat comportant au moins 10 logements doivent comporter un espace paysager d'un seul tenant supérieur ou égale à 20% de leur terrain d'assiette. Il doit être inaccessible à la circulation automobile.

3.2 – UA - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

Les plantations réalisées le long de l'Esches ou le Coison ne doivent pas entraver le bon entretien des berges et les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

3.3 – UA - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes.

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de 2.3 m
- longueur minimale 5m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

c. Stationnement automobile

Dispositions générales :

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les habitations 1 place par 60m² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement 1 place par chambre + 1 place de car minimum à partir de 30 chambres

Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 40m² de surface de plancher

Pour les autres constructions Non réglementé

En cas de division d'un bâtiment existant ayant pour effet la création de logements supplémentaires, tout logement issu de la division devra respecter les dispositions générales.

Dispositions particulières :

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles à condition que les opérations suivantes ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants ;
- le réaménagement des bâtiments existants ;

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, pour toute opération conduisant à la création de logements supplémentaires dans la construction existante qui après réalisation du projet ne disposerait pas du nombre de places exigibles au regard du présent règlement, il sera en premier lieu déterminé le nombre de places qui aurait été nécessaire pour l'existant au regard des dispositions générales. Ce nombre sera ensuite comparé au nombre maximal de places de stationnement disponibles ou potentiellement disponibles au regard des surfaces restées libres après implantation du bâti existant et défini par application des règles édictées.

Si la quantité de places de stationnement constatée est inférieure à celle qui devrait exister du fait de l'application du présent règlement à la construction existante, le déficit reste acquis et le nombre de

places déjà manquantes ainsi comptabilisé pour l'existant sera déduit de celui exigible pour le projet au regard des dispositions générales.

d. Stationnement cycles :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher.

UA_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu. Favoriser les nouvelles énergies renouvelables est partie intégrante des objectifs recherchés par la règle, tout en intégrant les enjeux patrimoniaux du tissu ancien.

4.1 – UA - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès peut être envisagé.

Tout terrain doit présenter **un accès de 3m minimum sur toute sa longueur.**

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plateforme* doit être de 6m minimum.

b. Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – UA - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

*définition en annexe 6 du présent règlement

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage

et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

-ZONE UC-

Zone d'extension structurée de l'habitat. La zone **UC** correspond à des opérations d'ensemble présentant une organisation de plan de masse et un aspect des constructions particulier.

Les aménagements, transformations ou constructions nouvelles doivent s'intégrer à l'ensemble architectural réalisé. 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 :

Le secteur Ucb (la Croix où l'on Prêche). Sont distingués 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.

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

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UC

La création du secteur UC poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver son caractère patrimonial et ses particularités à l'échelle du quartier
- Anticiper de nouvelles implantations et respecter l'évolution de l'existant
- Assurer la préservation d'une part de nature en ville au sein des opérations d'ensemble

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UC, s'applique les dispositions suivantes :

LES AUTORISATIONS PREALABLES

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : A16, RD 21, RD 1001.et RD 924.

LA REGLEMENTATION DES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION : RD 1001.

LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Sauf indications différentes au sein des secteurs concernés par une OAP dans la pièce 3 du PLU, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UC_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La préservation de la mixité fonctionnelle existante est recherchée à travers les choix faits dans le présent article.

1.1 – UC - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UCb	UCc	UCi
Habitation	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1,4)	V* (2,3,5)	V* (1,2,6)
	Commerce de gros	V	V* (2,5)	V* (1,2,6)
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V
	Restauration	V	V	V
	Cinéma	V	V	V
	Camping	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Etablissements d'enseignement	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V	V
	Equipements sportifs	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	V* (1)	X	X
	Bureau	V	V	V*
				(6)
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	V	V	V
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V	V	V
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X
	Démolitions	V	V	V

1.2 – UC- ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- (1)- Les entrepôts à usage commercial peuvent être autorisés s'ils sont liés à un commerce existant et dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- (2)- Les constructions à usage commercial sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente.
- (3)- Les constructions à usage d'activités ne sont pas autorisées.
- (4)- Les constructions ou parties de constructions à usage d'activités artisanales liées à l'habitat sont autorisées, à condition que :
 - La surface de plancher dévolue à ces activités n'excède pas pour chaque habitation **50%** de la surface de plancher réservée à l'habitat
 - Ces activités ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
 - Elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.
- (5)- Les constructions ou parties de constructions à usage d'activités commerciales liées à l'habitat sont autorisées, à condition que :
 - Elles n'excèdent pas plus de 300m² de surface de vente
 - La surface de plancher dévolue à ces activités n'excède pas pour chaque habitation **50%** de la surface de plancher réservée à l'habitat

- Ces activités ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
 - Elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.
- (6)- Les constructions ou parties de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux liés à l'habitat sont autorisées, à condition que :
- La surface de plancher dévolue à ces activités n'excède pas pour chaque habitation **50%** de la surface de plancher réservée à l'habitat
 - Ces activités ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
 - Elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.

1.3 – UC - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le long du linéaire commercial à préserver, le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérés au document graphique, doit être prioritairement affecté à des activités commerciales.

Le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant implantées le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques et locaux de gardiennage.

UC_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le diagnostic met en avant la richesse du patrimoine architectural de Chambly. Un patrimoine parfois atypique qui se retrouve au sein des opérations d'ensemble

Exceptions

En cas d'application d'une servitude d'alignement, il peut être fait abstraction des prescriptions édictées au présent chapitre pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1 – UC - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION

a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Secteur UCb

UCb1

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 2m par rapport à l'alignement

UCb2

- Avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement

Secteur UCc

À l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Secteur UCi

UCi 1,3 et 4 :

- Avec un retrait d'au moins 2m par rapport à l'alignement

UCi2 :

- Avec un retrait d'au moins 4m par rapport à l'alignement

Dans une bande de 30 mètres pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m :

UCi5 :

- dans le prolongement ou en retrait des façades existantes sur les rues Menneville, Lavoisier, de Champagne et Salengro pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m

UCi6 :

- avec un recul de 4 m par rapport à l'alignement

UCi7 :

- avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement

b. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux immeubles existants en cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

Dans tous les secteurs

Un retrait minimal de 4 mètres est imposé entre les limites séparatives et toutes margelles de piscine.

Secteur UCb

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Le retrait minimal par rapport à la limite séparative ne peut être inférieur à 3m.

Secteur UCc

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait au moins égal à 3m des limites séparatives.

Secteur UCi :

1) Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

UCi1 et UCi 7 :

- En retrait des limites séparatives pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m

UCi2, UCi 3 et UCi 6

- Soit en limite séparative contiguë à l'alignement
- Soit en retrait des limites séparatives pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m

UCi 4 et 5

- Sur au moins une limite séparative contiguë à l'alignement

2) Règles de prospect

Les nouvelles constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à :

- **8m** pour les façades comportant de **vues directes**.
- **3m** pour les façades ne comportant pas de **vues directes***. Toutefois, si la construction est en retrait des deux limites séparatives contiguës à l'alignement, l'une des marges sera portée à **5m** minimum.

b. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- Pour 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***.

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

a. Dispositions générales

UCb1

La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à 8m. La distance minimale entre les façades de la construction principale et d'une annexe isolée ou d'un abri de jardin sera au moins égale à **3m**.

UCb2

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à :

- 10m si les 2 façades comportent des vues directes
- 5m si l'une des façades au moins comporte des vues directes
- 3m si aucune façade ne comporte de vue directe

Dans le secteur UCc et UCi

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à :

- 10m si les 2 façades comportent des vues directes
- 3m si l'une des façades au moins comporte des vues directes

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a. Dispositions générales

Au-delà d'un seuil de 100m² autorisé l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

Dans le secteur UCb

UCb1

- 50% du terrain d'assiette de l'opération

UCb2

- 35% du terrain d'assiette de l'opération

Dans le secteur UCc :

- 25% du terrain d'assiette de l'opération

Dans le secteur UCi :

UCi 1, 2, 3, 4 et 5

- 30% du terrain d'assiette de l'opération

UCi 6 et 7

- 40% du terrain d'assiette de l'opération

Dans tous les secteurs

En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes applicables aux locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement imposées par le présent règlement.

b. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

L'emprise au sol des constructions à destination de commerces n'est pas réglementée.

2.1.5 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées
- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a. Dispositions générales

Dans tous les secteurs

- Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.
- Les hauteurs maximales et à l'égout du toit des constructions nouvelles ou des extensions autorisées doivent être inférieures ou égales à celles des bâtiments existants de l'opération dans laquelle ils s'inscrivent.

Dans le secteur UCb

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R + 1 + combles soit 9,5m au faîtage.

Dans le secteur UCc

- R+3 (terrasses) soit 12 mètres

Dans le secteur UCi :

UCi 1, UC 5, UCi 6 :

- 6 mètres à l'égout et 12m au faîtage

UCi 2 :

3 mètres à l'égout et 9m au faîtage

UCi :

5 mètres à l'égout et 11m au faîtage

-

UCi 4 et UCi 7 :

9 mètres à l'égout et 12m au faîtage

Pour toutes les zones :

La hauteur des annexes et garages ne peut excéder 3,5m.

- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

b. Dispositions particulières

Lorsque les immeubles sont couverts par des toitures terrasses, en cas de rénovation de l'ensemble entraînant la réalisation de toits pentés :

- La hauteur maximale pourra être augmentée de 1m maximum
- La hauteur à l'égout du toit ne devra en aucun cas excéder la hauteur maximale existante.

2.2 – UC - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La commune de Chambly poursuit à travers cet article, des objectifs de préservation d'implantation et volumétrie patrimoniales tout en permettant son évolution au regard de la densification et des enjeux environnementaux

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, la nature des pentes et des toitures, la proportion des ouvertures être en harmonie avec l'opération d'ensemble dans laquelle elles se situent. Elles peuvent également s'inscrire dans un projet global de réaménagement de celle-ci.

La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception des matériaux nobles de type cuivre, zinc.

Couverture

Les constructions nouvelles ou les constructions modifiées dans le cadre de réaménagement de chaque ensemble seront couvertes d'un toit d'au moins 2 pans

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines, aux vérandas et aux toitures terrasses végétalisées suivant les règles dérogatoires dédiées aux toitures.

Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

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.

b. Façade

a) dans l'ensemble de la zone

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Nature des matériaux

Les bardages en tôle d'acier non revêtue, ou plaque PVC sont interdits pour toute construction.

Enduits

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.

Couleur

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre, etc. rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

b) dans les secteurs UCi 1 à 3

Les matériaux et ton de ravalement seront à l'identique de ceux des bâtiments existants.

c. Toitures

1) Dans l'ensemble des secteurs

Les toitures industrielles (shed) sont interdites.

2) Dans le secteur UCb

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsque les parties de bâtiment directement accolées à un bâtiment principal, et d'une emprise ne pouvant excéder 20% 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 celle toiture terrasse soit constitutive d'un balcon accessible du bâtiment principal.

UCb1

Les toitures des constructions auront une pente minimale de 35°

Pour les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 6.00 m²

- la pente doit être égale ou inférieure à 20° ;

UCb2

Les toitures des constructions auront une pente minimale de 40°

3) Dans le secteur UCc et UCi

UCc et UCi

Les toitures terrasses sont autorisées suivant les règles dérogatoires dédiées aux toitures.

Les toitures des constructions projetées seront :

- Couvertes d'un toit penté

Dans ce cas :

- Elles auront une pente supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale
- Elles seront réalisées en tuiles mécaniques sans relief, ou en ardoises naturelles ou en fibrociment 20x30 posé droite

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- La pente doit être supérieure ou égale à 20° ;
- Le matériau sera de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

UCi

Les toitures des constructions projetées à l'exception des vérandas et des annexes isolées seront :

- Soit de la même pente et de même matériau que les bâtiments existants :
 - UCi1 pente : entre 40 et 55° ; matériau : tuile mécanique brune
 - UCi2, UCi6 pente : entre 30 et 50° ; matériau : tuile mécanique brune ou rouge
 - UCi3 pente : entre 30 et 45° ; matériau : tuile mécanique brune
 - UCi4 et UCi 7 pente : entre 35 et 40° ; matériau : tuile mécanique brune ou rouge
 - UCi5 pente : entre 35 et 40° ; matériau : tuile mécanique brune
- Soit, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble*:
Pente :

Supérieure ou égale à 40° ou être traitée en toitures terrasses végétalisées visant un bilan énergétique basse consommation
Matériau : tuile sans relief, ou en ardoises naturelles ou fibrociment posé droite

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure ou égale à 20° ou être traitée en toiture terrasse végétalisée (pente faible ou nulle) lorsque les annexes sont liées à une opération d'aménagement d'ensemble* ;
- le matériau sera de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité ou de matériaux recouverts de végétaux dans le cadre de la réalisation de toiture terrasse végétalisée liée à une opération d'ensemble*.

4) Règles dérogatoires

Communes à toutes les zones :

Pour les vérandas, la pente sera supérieure ou égale à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures dans le cadre d'une isolation par l'extérieur.

Les règles générales ne s'appliquent pas aux piscines. Pour les piscines, les matériaux de couvertures utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- La pente doit être supérieure ou égale à 12° ;
- Le matériau sera de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

Les règles générales ne s'appliquent pas aux toitures terrasses végétalisées faisant l'objet d'une opération d'ensemble promouvant une gestion énergétique basse consommation. La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 70% de la surface totale des constructions de l'opération.

En secteur UCb1 :

Pour les abris de jardins d'une superficie supérieure ou égale à 6.00m², la pente doit être égale ou inférieure à 20°.

En secteur UCb2 :

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

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux piscines. Pour les piscines, les matériaux de couvertures utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.

d. Ouvertures

Les ouvertures seront constituées

UCi 1, 3 et 5 :

- par des châssis dans la pente du toit,

UCi 2, UCi 4, UCi 6 et UCi 7

- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou identiques aux lucarnes existantes, soit par des châssis dans la pente du toit.

Ces dispositions ne concernent pas les vitrines commerciales et les baies de façades de bâtiments d'activités.

Dans tous les secteurs

Les volets roulants sont autorisés si les coffres sont intégrés au linteau ou installées à l'intérieur de la construction.

Au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Au sein de ces périmètres, les volets roulants sont autorisés sous réserves :

- Que les coffres ne soient pas visibles depuis l'extérieur ;
- De maintenir les volets traditionnels.

Les ouvertures des constructions projetées seront de même proportion que celle des bâtiments existants. Les menuiseries seront de même nature ou s'inscriront dans un projet de réaménagement d'ensemble de l'opération.

Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité.

e. Clôtures

a) Dans le secteur UCb

Leur hauteur sera inférieure ou égale à 1,80m (hors piles). Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

Les clôtures peuvent être doublées par une haie.

UCb1

Les clôtures seront constituées d'une haie ou d'un muret

UCb2

Les types de clôture à l'alignement des espaces publics sont imposés pour chaque voie.

Au droit de chaque entrée, l'aménageur pose un muret technique incluant les différents coffrets de branchement et les boîtes aux lettres.

B : au droit des accès carrossables

- Le muret technique sera obligatoirement inclus dans un ensemble maçonné. Le muret d'une hauteur de 1.20 m, pourra être surmonté d'éléments décoratifs simples sans que l'ensemble excède une hauteur de 1.60 m, les piles n'excéderont pas 2.00 m, les maçonneries seront soit enduites dans les mêmes tons que l'habitation principale, soit constituées ou revêtues de matériaux appareillés (brique de teinte rouge ou pierre).

C : à l'alignement des voies de desserte

- les clôtures seront exclusivement composées de barrières ciment à 2 lisses de 1.20 m de hauteur et de teinte blanche. Ces barrières pourront être doublées sur la propriété d'un grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1.50 m de hauteur, de teinte sombre, sur supports métalliques de même teinte.

D : à l'alignement des voies piétonnes et en contact avec un espace agricole ou naturel

- les clôtures seront exclusivement composées d'un grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1.50 m, de teinte sombre sur supports métalliques de même teinte obligatoirement doublé d'une haie champêtre.

E : portails et portillons

La partie haute sera droite. Leur hauteur sera de 1.80 m maximum.

b) dans le secteur UCc

Elles sont déconseillées. Le cas échéant, elles seront constituées de haies de plusieurs essences en préférant les espèces proposées en annexe 2 du présent règlement et leur hauteur sera inférieure ou égale à **1,60m**

c) dans le secteur UCi

Leur hauteur sera inférieure ou égale à **1,60m**

**définition en annexe 6 du présent règlement*

- *A l'alignement des voies de desserte*

Haies doublées de lisses en ciment ou de grillage. Le portail sera soit en bois et peint, soit en PVC, soit en aluminium, soit métallique.

UCi4 UCi5, UCi6 et UCi 7

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60 mètre surmonté d'une grille à barreaudage vertical simple ou d'un grillage à mailles rigides.

- *Clôtures en limite séparative*

Elles seront constituées, le cas échéant :

- soit à l'identique des clôtures existantes

- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**.

f. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Branchements

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

UC_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et encourager le traitement végétalisé des espaces non bâtis.

3.1 – UC - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

Les ensembles plantés ou aménagés constituant l'environnement paysager des opérations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des surfaces et des traitements équivalents.

a. Obligation de traitement paysager

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

En cas de rénovation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra être réduite pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

Dans le secteur UCc

Les espaces paysagers doivent, à l'exclusion de toute voirie ou aire de stationnement, couvrir une superficie d'au moins 30% de la superficie totale du terrain.

b. Coefficient de Biotope par Surface

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 entre 1001 et 2000 m² : CBS = 0,5

Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS = 0,6

La définition du CBS est la suivante (feuille méthodologique en annexe 3 du présent règlement) :

Proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface totale de l'unité foncière}$$

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	Description	Valeur écologique (coeff)	Surface éco-aménageable
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	x 0.0	=
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	x 0.5	=
Espace vert sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.	x 0.7	=
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	x1	=

*définition en annexe 6 du présent règlement

Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	x 0.2	=
TOTAL (m ² par type de surface x coefficient de valeur écologique)		TOTAL	=

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et aux reconstructions à l'identique.

3.2 – UC - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

Les plantations réalisées le long de l'Esches ou le Coison ne doivent pas entraver le bon entretien des berges et les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

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. Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une moyenne d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements. Un report sur site du nombre d'arbres à planter est possible, à la condition que cela soit lié à la mise en place sur site d'un procédé de production d'énergie renouvelable, en couverture des places de stationnement

Les aires de collecte des ordures ménagères devront être entourées de haies.

3.3 – UC - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de 2.3 m
- longueur minimale 5m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

a. Stationnement automobile

Dispositions générales :

Il sera aménagé au moins 2 pl/logt dont au minimum 1 couverte

Dispositions particulières :

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- L'extension des bâtiments d'habitation ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;
- Le réaménagement des bâtiments existants ;

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, pour toute opération conduisant à la création de logements supplémentaires dans la construction existante qui après réalisation du projet ne disposerait pas du nombre de places exigibles au regard du présent règlement, il sera en premier lieu déterminé le nombre de places qui aurait été nécessaire pour l'existant au regard des dispositions générales. Ce nombre sera ensuite comparé au nombre maximal de places de stationnement disponibles ou potentiellement disponibles au regard des surfaces restées libres après implantation du bâti existant et défini par application des règles édictées.

Si la quantité de places de stationnement constatée est inférieure à celle qui devrait exister du fait de l'application du présent règlement à la construction existante, le déficit reste acquis et le nombre de places déjà manquantes ainsi comptabilisé pour l'existant sera déduit de celui exigible pour le projet au regard des dispositions générales.

b. Stationnement cycles :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente sauf en cas d'impossibilité technique (implantation du commerce à l'alignement de la voie par exemple).

UC_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu. Favoriser les nouvelles énergies renouvelables est partie intégrante des objectifs recherchés par la règle, tout en intégrant les enjeux patrimoniaux du tissu ancien.

4.1 – UC - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé.

Tout terrain doit présenter un accès de 4m minimum sur toute sa longueur.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plateforme* doit être de 6m minimum.

b. Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – UC - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un

*définition en annexe 6 du présent règlement

certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Dans le cas d'opération collective à destination principale d'habitation :

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

-ZONE UD-

Zone résidentielle à caractère pavillonnaire. Les constructions sont jumelées ou en ordre discontinu et 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.
- **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 UDe** : 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** : secteur destiné à un habitat pavillonnaire réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble et des équipements publics.

- **LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE**
- **La création du secteur UD poursuit plusieurs objectifs :**
- **- diversifier la forme urbaine pavillonnaire,**
- **- permettre une densification – tout en l'encadrant – de ces espaces,**
- **- favoriser la continuité de la trame verte et bleue ou la présence de la nature en ville au sein de ces quartiers.**

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UD, s'applique les dispositions suivantes :

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_LA PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER

_LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : A16, RD 21, RD 1001.et RD 924.

_LA REGLEMENTATION DES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION : RD 1001.

_LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Sauf indications différentes au sein des secteurs concernés par une OAP dans la pièce 3 du PLU, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UD_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La présente règle a pour objectif de protéger la vocation résidentielle dominante du secteur et ponctuellement les activités déjà existantes compatibles avec une proximité du tissu résidentielle sans pour autant l'encourager à l'avenir.

1.2 – UD - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UDa	UDb	UDc	UDd
Habitation	Logement	V	V	V	V
	Hébergement	V	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (3,4)	V* (3,4)	V* (3,5,6)	V* (3,5,6)
	Commerce de gros	V* (3,4)	V* (3,4)	V* (3,5)	V* (3,5)
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (3,4)	V* (3,4)	V* (3,6)	V* (3,6)
	Restauration	V* (3,4)	V* (3,4)	V* (3,6)	V* (3,6)
	Cinéma	V* (3,4)	V* (3,4)	V* (3,6)	V* (3,6)
	Camping	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (3,4)	V* (3,4)	V* (3,6)	V* (3,6)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Établissements de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
Autres activités des secteurs	Industrie	V* (3,4)	V* (3,4)	V* (3,6)	V* (3,6)

*définition en annexe 6 du présent règlement

	Entrepôt	V* (3,4)	V* (3,4)	V* (3,6)	V* (3,6)
	Bureau	V* (3)	V* (3)	V* (3,6)	V* (3,6)
	Centre de congrès et d'exposition	V* (3)	V* (3)	V* (3,6)	V* (3,6)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	V* (2)	V* (2)	V* (2)	V* (2)
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	V* (1)	V* (1)	V* (1)	V* (1)
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	X	X	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X	X
	Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs	X	X	X	X

1.2 – UD - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans une bande de 30 mètres des RD 21, 105 et 924 ,classées de type 4 ; dans une bande de 100 m de la RD 1001, classée de type 3 ; et dans une bande de 300 m de l'A 16 , classée de type 1 (arrêté préfectoral en date du 28 Décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92 - 1444 du 31 Décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur;
- (1)-** Les groupes de garages ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération à l'usage d'habitat,
- (2)-** Seuls l'aménagement et l'extension d'une activité existante, limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200m² de surface de plancher sont autorisés dans le cas d'Installations classées ou non et liées à l'agriculture
- (3)-** L'extension ou la modification des activités existantes non classées ou classées, est autorisée à condition que ces constructions ou installations ne soient pas de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et de l'environnement.
- (4)-** Les constructions ou parties de constructions à usage d'activités, artisanales ou industrielles liées à l'habitat sont autorisées, à condition que :
 - la surface de plancher dévolue à ces activités n'excède pas pour chaque habitation **50%** de la surface de plancher réservée à l'habitat.
 - ces activités ne nécessitent pas de dépôts extérieurs

- elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.

- (5)- En dehors du linéaire commercial à préserver, les constructions à usage commercial sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de vente
- (6)- Les constructions à usage artisanal, de service ou tertiaire se limitent à une surface inférieure à 500m² de surface de plancher, et n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.

1.3 – UD - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le long du linéaire commercial à préserver, le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérés au document graphique, doit être prioritairement affecté à des activités commerciales.

Le changement de destination des commerces de détail, y compris débit de boisson et restaurant implantées le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques et locaux de gardiennage.

UD_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les principaux objectifs recherchés sont la préservation d'un espace résidentiel au cadre de vie conservé dans le bien-vivre ensemble. Un soin est apporté à la recherche d'une intimité préservée et d'une densification maîtrisée.

2.1 – UD - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

1) Par rapport à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

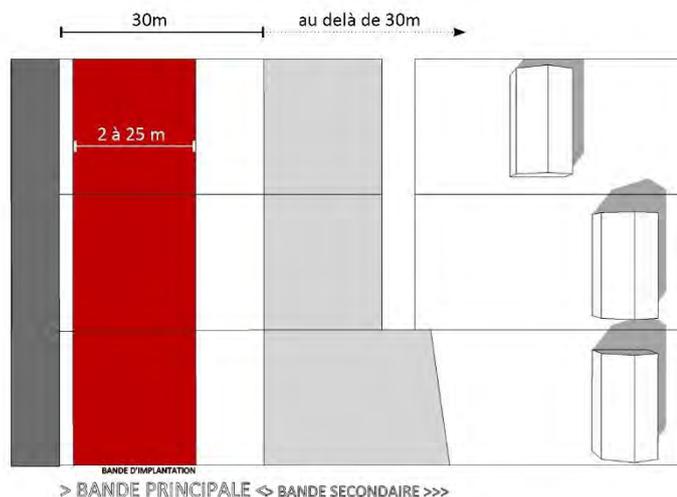
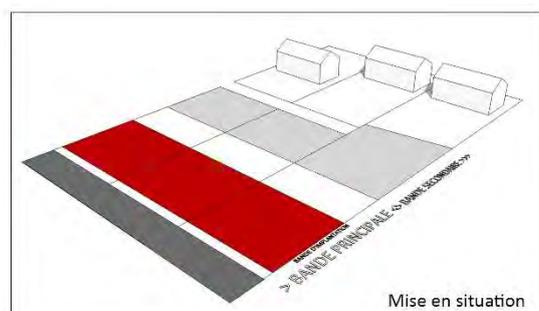
Dans la bande d'implantation principale, comprise entre 0 et 30m par rapport à l'alignement :

Dans le secteur UDa :

- La construction doit s'implanter entre 0 et 25m.

Dans le secteur UDb :

- la construction doit s'implanter entre 2 et 25m.



Dans le secteur UDc :

- la construction doit s'implanter entre 6 et 30m.
- Soit à l'alignement des avenues Aristide Briand, des Martyrs, de Verdun

Dans le secteur UDD :

- la construction doit s'implanter entre l'alignement et 6m.
- Le retrait des constructions par rapport à la rue R. Joly et la rue du 11 novembre 1918 sera de 5 mètres minimum.

2) Par rapport au domaine public ferroviaire

- Avec un retrait minimal de **5m**

3) Par rapport aux alignements sur l'Esches ou le Coison

- Avec un retrait minimal de **10m** par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus).

b. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

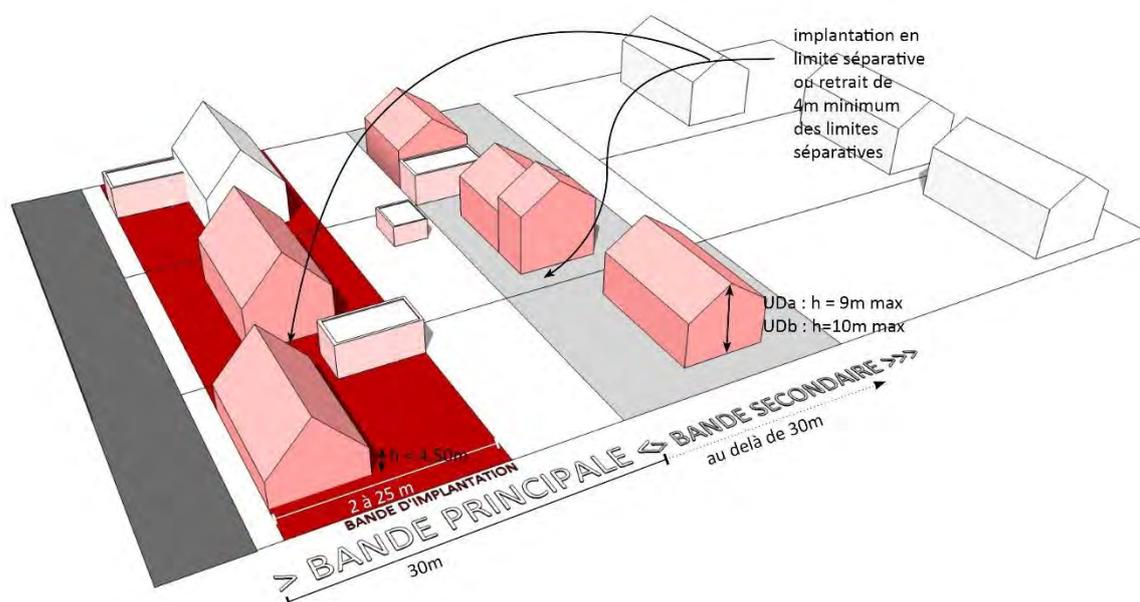
2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

Dans l'ensemble de la zone UD et de ses sous-secteurs :

- Un recul minimal de 6 m mètres par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus) pour l'Esches et Coison.
- La construction peut s'implanter soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en observant un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.
- Un recul minimal de 3m minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.



Dans le secteur UDa et Udd :

Les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre sur les terrains dont la façade est inférieure à **16m** d'un seul tenant sur la voie de desserte.

Dans le secteur UDC

Les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre sur les terrains dont la façade est inférieure à **12m** d'un seul tenant sur la voie de desserte.

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

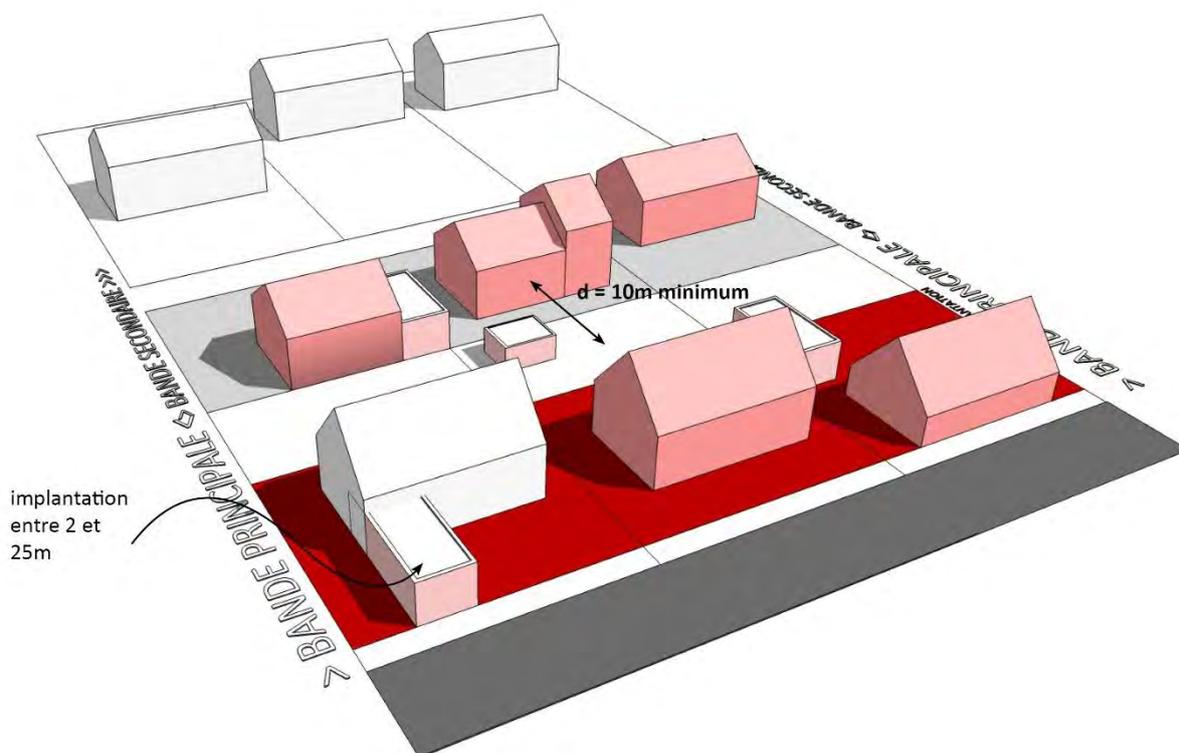
- Pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- Pour les extensions en continuité **à condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent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

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

a. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre 2 bâtiments est de 10m ; notamment dans le cas d'une division parcellaire.

Dans la bande principale, les nouvelles constructions à destination d'habitation doivent être contiguës aux constructions existantes.



b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour 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***.

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder :

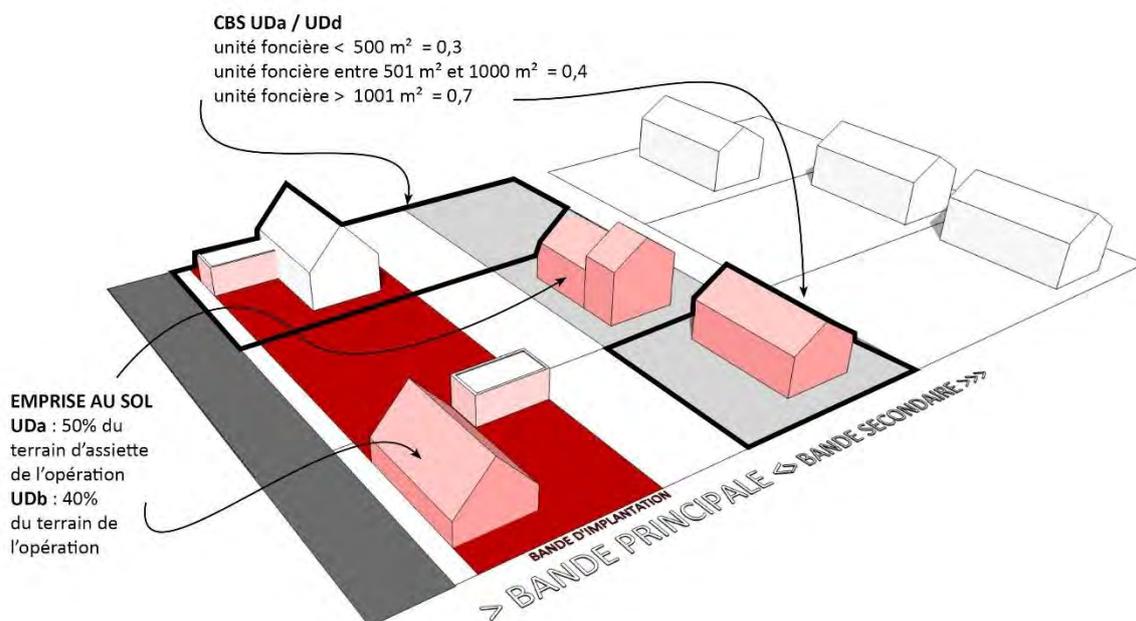
Dans le secteur UDa : **50% du terrain** d'assiette de l'opération

Dans le secteur UDb : **40% du terrain** d'assiette de l'opération

Dans le secteur UDe :

- **40% du terrain** d'assiette de l'opération pour les constructions à usage d'habitation
- **50% du terrain** d'assiette de l'opération pour les constructions à usage d'activités économiques ou les constructions pour lesquelles **30%** au moins de la surface de plancher est destinée à ces activités ;

Dans le secteur UDe : **60% du terrain** d'assiette de l'opération



b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Pour les constructions existantes ne répondant pas aux obligations fixées à l'article **relatif aux places de stationnement couvert**, un dépassement des emprises autorisées n'excédant pas **5%** peut être autorisé pour la réalisation des annexes à usage de stationnement (garages, car port...)

En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes applicables aux locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement imposées par le présent règlement.

2.1.5 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a. Dispositions générales

Pour toutes constructions, il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

Dans le secteur UDa

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **9m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **4,50m**.
- La **hauteur à l'acrotère** est limitée à **7m**.

Dans le secteur UDb

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **10m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **5,50m**.
- La **hauteur à l'acrotère** est limitée à **8m**.

Dans le secteur UDe

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **12m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **9m**.
- La **hauteur à l'acrotère** est limitée à **10m**.

Dans le secteur UDe

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **10m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **5,50m**.
- La **hauteur à l'acrotère** est limitée à **8m**.

- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Immeubles existants

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit seront alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

2.2 – UD - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

A travers cet article, la Collectivité poursuit l'objectif de renforcer l'intégration paysagère de la forme d'habiter la plus représentée sur le territoire tout en ne banalisant pas l'architecture par des formes répétitives.

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

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.

La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception des matériaux nobles de type cuivre, zinc.

Couverture

A l'exception des piscines, des vérandas et aux toitures terrasses végétalisées liées à une opération d'ensemble*, les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

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.

b. Façade

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

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.

Couleur

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).

c. Toitures

Pentes

Règles générales

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise Entre **40°** et **65°** sur l'horizontale.

*définition en annexe 6 du présent règlement

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 celle 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.

Règles dérogatoires

Les pentes des toitures des piscines ne sont pas réglementées, les toitures arrondies sont autorisées. La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface totale de la construction principale et 70% de la surface totale des constructions pour les toitures végétalisées réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*.

Toutefois elle devra être :

- Supérieure ou égale à **10°** pour les vérandas.
- Supérieure ou égale à **20°** pour les bâtiments soit d'une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,50m**, soit d'une largeur supérieure ou égale à **12m**, ou pour le terrasson des immeubles couverts d'un comble "à la Mansard" (versant à 2 pentes).
- Nulle ou de faible importance pour les toitures végétalisées.

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- La pente doit être supérieure ou égale à 20° ou être traitée en toiture terrasse végétalisée (pente faible ou nulle) lorsque les annexes sont liées à une opération d'aménagement d'ensemble*.
- Le matériau sera de même nature que celui des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

Nature des matériaux

- Elles seront réalisées en tuile sans relief ou en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite ou de matériaux recouverts de végétaux dans le cadre de réalisation de toitures terrasses végétalisées liées à une opération d'aménagement d'ensemble*.

Toutefois :

- Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures dans le cadre d'une isolation par l'extérieur.
- Les toitures des piscines seront constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.
- Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Toutefois sont interdits pour toute construction l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques P.V.C ou fibrociment non teintées.

d. Ouvertures

Ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Ces dispositions ne concernent pas les vitrines commerciales et les baies de façades de bâtiments d'activités.

(Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment doivent être d'une inclinaison identique et de même matériau. La mise en œuvre s'inspirera des solutions traditionnelles : on proscritra les débords de toiture sur les pignons maçonnés, l'utilisation des arêtières en terre cuite sur les toitures en ardoise etc.)

Proportion

A l'exception des portes de garage, les baies des **façades orientées vers les rues ou espaces publics**, et les ouvertures en toiture doivent être nettement plus hautes que larges.

Couleurs

Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. Les tonalités conseillées par la Charte du Pays de Thelle seront préférées et inscrites en annexe 4.

Les dispositions **b** et **c** sont recommandées pour l'ensemble des baies. La division des menuiseries en 2 ou 3 carreaux plus hauts que larges est recommandée. Les tons traditionnels des menuiseries sont le blanc au beige ou gris clair, ou brun rouge.

e. Clôtures

Hauteur

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.
- Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

Constitution

Elles seront constituées :

À l'alignement des voies de desserte

- Soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale **1,00m**) ou les piles de portail.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,00m**, surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc., doublé ou non d'une haie végétale.

À l'alignement des chemins piétonniers, des espaces publics aménagés ou en limites séparatives

- Soit d'une haie doublée ou non d'un treillis tel que défini ci-dessus. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**
- Soit d'un mur plein

Au-delà de la bande de **10m** de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coison.

- D'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

Nature des matériaux

- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées ci-dessus.
- Sont interdits à l'alignement les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.
- Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons)

Couleurs

- Les matériaux et les enduits des parties maçonnées s'harmoniseront avec ceux des constructions principales dans les gammes de teintes conseillées au § 11.2 ci-dessus.

(L'utilisation pour la construction des piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés imitant les matériaux traditionnels, en particulier la pierre, est à proscrire. L'aspect végétal des clôtures devra être privilégié).

f. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Branchements

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal de la règle est de conserver un rapport espace ouvert et végétalisé en équilibre avec l'espace bâti et potentiellement constructible afin de préserver une qualité de vie de ces tissus résidentiels.

3.1 – UD - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

a. Obligation de traitement paysager

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

En cas de rénovation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra être réduite pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

b. Coefficient de Biotope par Surface

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

En secteur UDa et UDd :

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

En secteur UDb et UDc :

Pour une unité foncière inférieure à 500 m² : CBS = 0,4

Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS = 0,5

Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m² : CBS = 0,6

Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS = 0,7

La définition du CBS est la suivante (feuille méthodologique en annexe 3 du présent règlement) :

Proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

$$CBS = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface totale de l'unité foncière}$$

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	Description	Valeur écologique (coeff)	Surface éco-aménageable
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	x 0.0	=
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	x 0.5	=

Espace vert sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.	x 0.7	=
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	x1	=
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	x 0.2	=
TOTAL (m ² par type de surface x coefficient de valeur écologique)		TOTAL	=

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et aux reconstructions à l'identique.

3.2 – UD - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

Les plantations réalisées le long de l'Esches ou le Coison ne doivent pas entraver le bon entretien des berges et les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

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. Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une moyenne d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements. Un report sur site du nombre d'arbres à planter est possible, à la condition que cela soit lié à la mise en place sur site d'un procédé de production d'énergie renouvelable, en couverture des places de stationnement.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront être entourées de haies.

3.3 – UD - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de 2.3 m
- longueur minimale 5m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

a. Stationnement automobile

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les habitations

- 2 pl/logt dont au minimum 1 couverte

Pour les constructions à usage d'activité non commerciale autorisé

- 1 pl/60m² de surface de plancher

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- Toutes nouvelles constructions : 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).

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- L'extension des bâtiments d'habitation ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;
- Le réaménagement des bâtiments existants ;

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, pour toute opération conduisant à la création de logements supplémentaires dans la construction existante qui après réalisation du projet ne disposerait pas du nombre de places exigibles au regard du présent règlement, il sera en premier lieu déterminé le nombre de places qui aurait été nécessaire pour l'existant au regard des dispositions générales. Ce nombre sera ensuite comparé au nombre maximal de places de stationnement disponibles ou potentiellement disponibles au regard des surfaces restées libres après implantation du bâti existant et défini par application des règles édictées.

Si la quantité de places de stationnement constatée est inférieure à celle qui devrait exister du fait de l'application du présent règlement à la construction existante, le déficit reste acquis et le nombre de places déjà manquantes ainsi comptabilisé pour l'existant sera déduit de celui exigible pour le projet au regard des dispositions générales.

b. Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente sauf en cas d'impossibilité technique (implantation du commerce à l'alignement de la voie par exemple).

UD_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu. La qualité de la desserte viaire et des accès est une composante non négligeable quant à la préservation de la qualité du tissu urbanisé de la zone pavillonnaire.

4.1 – UD - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain doit présenter un accès de 4m minimum sur toute sa longueur.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plateforme* doit être de 6m minimum.

Aucun accès n'est autorisé par franchissement de l'**Esches** lorsque celle-ci constitue l'alignement avec une voie publique pour les terrains disposant d'un accès sur une autre voie.

b. Desserte

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – UD - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

*définition en annexe 6 du présent règlement

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

-ZONE UH-

Le secteur UH correspond au hameau du Mesnil-Saint Martin, il se caractérise des rares autres groupements bâtis par sa densité et le nombre de constructions qu'il accueille.

La zone **UH** couvre des parcelles aux superficies conséquentes et n'est pas desservie par le système d'assainissement collectif.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La création du secteur UH poursuit plusieurs objectifs :

- conserver la lisibilité de ce groupement bâti isolé et asseoir sa vocation de hameau,*
- encadrer clairement sa densification sans remettre en cause sa capacité d'accueil,*
- préserver la continuité de la trame verte et au sein du hameau.*

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UH, s'applique les dispositions suivantes :

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CRÉER

_LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UH_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La préservation des statuts de hameaux sur la commune et perpétuer une certaine mixité historique de cette entité constitue l'objectif premier de ce chapitre.

1.1 – UH - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UH
Habitation	Logement	V
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1,2)
	Commerce de gros	V* (1)
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Restauration	V
	Cinéma	X
	Camping	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs	Industrie	V* (1)

	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X
	Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs	X

1.2 – UH - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- (1)- Les constructions à usage artisanal sont autorisées dans la limite de 500m² de surface de plancher et à condition que leur présence n'engendre pas de nuisances pour le voisinage
- (2)- Les constructions à usage commercial sont autorisées dans la limite d'une surface de maximale de 200m²

1.3 – UH - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

UH_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les principaux objectifs recherchés sont le maintien d'un espace résidentiel au cadre de vie préservé dans un esprit de bien-vivre ensemble. Un soin est porté à la préservation du cadre rural historique de cette entité.

2.1 – UH - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION

a. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- 1) Par rapport à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :
 - Soit à l'alignement
 - Soit avec un retrait qui ne soit pas inférieur à 10m
 - Dans une bande de 30m pour les constructions à usage d'habitation
- 2) Par rapport aux autres alignements
 - Soit à l'alignement
 - Soit avec un recul minimal de 3m

b. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cadre de changement d'affectation, l'aménagement ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

1) Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

Pour les constructions implantées à l'alignement :

- Sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement et dans la bande constructible de 0 à 30m :

- Soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Soit en observant un retrait minimum de 3m.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande constructible de 30m :

- Soit en observant un retrait de 3m minimum
- Soit sur une des limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3.50m.

Par rapport aux berges de l'Esches :

- Avec un retrait minimum de 8m

2) Règles de prospect

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit inférieure à :

- 8m pour les façades comportant des vues directes
- 3 m pour les façades ne comportant pas des vues directes*

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour 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***.

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

a. Dispositions générales

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à :

- 10 mètres si les 2 façades comportent des vues directes
- 5m si l'une au moins des façades comporte des vues directes.
- 3m si aucune façade ne comporte de vues directes.

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pour :

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

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au-delà d'un seuil de 200m² d'emprise au sol autorisé, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder

- Pour les activités économiques autorisées : 35%
- Pour les habitations et les autres constructions : 30%

En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a. Dispositions générales

- La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 9m au faîtage ;
- La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 4,5m.

- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

b. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit seront alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

2.2 – UH - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

A travers cet article, la Collectivité poursuit l'objectif de renforcer l'intégration paysagère du bâti rural.

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

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.

La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception des matériaux nobles de type cuivre, zinc.

Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

b. Façade

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

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.

Couleur

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).

c. Toitures

Pentes

Règles générales

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 celle toiture terrasse soit constitutive d'un balcon accessible du bâtiment principal.

Règles dérogatoires

Les pentes des toitures des piscines ne sont pas réglementées, les toitures arrondies sont autorisées La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface Totale de la construction principale.

Toutefois elle devra être :

- Supérieure ou égale à **10°** pour les vérandas.
- Supérieure ou égale à **20°** pour les bâtiments soit d'une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,50m**, soit d'une largeur supérieure ou égale à **12m**, ou pour le terrasson des immeubles couverts d'un comble "à la Mansard" (versant à 2 pentes).

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- La pente doit être supérieure ou égale à 20° ;
- Le matériau sera de même nature que celui des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

Les pentes des toitures des piscines ne sont pas réglementées, les toitures arrondies sont autorisées

- La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface totale de la construction principale.

Nature des matériaux

- Elles seront réalisées en tuile sans relief ou en ardoise naturelle.

Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures dans le cadre d'une isolation par l'extérieur.

- Les toitures des piscines seront constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.
- Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Toutefois sont interdits pour toute construction l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques P.V.C ou fibrociment non teintées.

d. Ouvertures

Ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

(Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment doivent être d'une inclinaison identique et de même matériau. La mise en œuvre s'inspirera des solutions traditionnelles : on proscriera les débords de toiture sur les pignons maçonnés, l'utilisation des arêtières en terre cuite sur les toitures en ardoise etc.)

Ces dispositions ne concernent pas les vitrines commerciales et les baies de façades de bâtiments d'activités.

Proportion

- A l'exception des portes de garage, les baies des **façades orientées vers les rues ou espaces publics**, et les ouvertures en toiture doivent être nettement plus hautes que larges.

Couleurs

Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. Les tonalités conseillées par la Charte du Pays de Thelle seront préférées et inscrites en annexe 4.

*(Les dispositions **b** et **c** sont recommandées pour l'ensemble des baies. La division des menuiseries en 2 ou 3 carreaux plus hauts que larges est recommandée. Les tons traditionnels des menuiseries sont le blanc au beige ou gris clair, ou brun rouge.)*

e. Clôtures

Hauteur

Leur hauteur est :

- 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.

Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

Les clôtures sont imposées à l'alignement.

Constitution

Elles seront constituées :

À l'alignement des voies de desserte

- Soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale **1,00m**) ou les piles de portail.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,00m**, surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc., doublé ou non d'une haie végétale.

À l'alignement des chemins piétonniers, des espaces publics aménagés ou en limites séparatives

- Soit d'une haie doublée ou non d'un treillis tel que défini ci-dessus. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**
- Soit d'un mur plein

Au-delà de la bande de **10m** de profondeur par rapport aux berges de l'Esches.

- D'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

En contact avec un espace agricole ou naturel :

Les types de traitements autorisés sont :

- Aucune clôture,
- Haie arbustive composé d'un minimum de 6 essences locales (doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui doit alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune).

Nature des matériaux

- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées ci-dessus.
- Sont interdits à l'alignement les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.
- Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons)

Couleurs

- Les matériaux et les enduits des parties maçonnées s'harmoniseront avec ceux des constructions principales dans les gammes de teintes conseillées ci-dessus.

(L'utilisation pour la construction des piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés imitant les matériaux traditionnels, en particulier la pierre, est à proscrire. L'aspect végétal des clôtures devra être privilégié).

f. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Branchements

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

UH_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal de la règle est de conserver un rapport espace ouvert et végétalisé en équilibre avec l'espace bâti et potentiellement constructible afin de préserver l'aspect végétalisé de cette entité caractérisée par cette présence historique de nature.

3.1 – UH - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

a. Obligation de traitement paysager

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

En cas de rénovation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra être réduite pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

b. Coefficient de Pleine terre

Il est imposé un **coefficient de pleine terre* de 0.4** par unité foncière, sauf dans le cas de réhabilitation ou reconstruction à l'identique.

3.2 – UH - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

Les plantations réalisées le long de l'Esches ou le Coison ne doivent pas entraver le bon entretien des berges et les haies doivent être composées de plusieurs essences (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

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. Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une moyenne d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements. Un report sur site du nombre d'arbres à planter est possible, à la condition que cela soit lié à la mise en place sur site d'un procédé de production d'énergie renouvelable, en couverture des places de stationnement

Les aires de collecte des ordures ménagères devront être entourées de haies.

3.3 – UH - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

*définition en annexe 6 du présent règlement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de 2.3 m
- longueur minimale 5m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

c. Stationnement automobile

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les habitations

- 1 pl/60m² surface de plancher P avec au minimum 2 pl/logt dont au moins une 1 couverte

Pour les constructions à usage d'activité non commerciale autorisé

- 1 pl/60m² de surface de plancher

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- Toutes nouvelles constructions : 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).

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- L'extension des bâtiments d'habitation ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;
- Le réaménagement des bâtiments existants ;

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, pour toute opération conduisant à la création de logements supplémentaires dans la construction existante qui après réalisation du projet ne disposerait pas du nombre de places exigibles au regard du présent règlement, il sera en premier lieu déterminé le nombre de places qui aurait été nécessaire pour l'existant au regard des dispositions générales. Ce nombre sera ensuite comparé au nombre maximal de places de stationnement disponibles ou potentiellement disponibles au regard des surfaces restées libres après implantation du bâti existant et défini par application des règles édictées.

Si la quantité de places de stationnement constatée est inférieure à celle qui devrait exister du fait de l'application du présent règlement à la construction existante, le déficit reste acquis et le nombre de places déjà manquantes ainsi comptabilisé pour l'existant sera déduit de celui exigible pour le projet au regard des dispositions générales.

d. Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente.

UH_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu. La qualité de la desserte viaire et des accès est une composante non négligeable quant à la préservation de la qualité du tissu urbanisé de la zone pavillonnaire.

4.1 – UH - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain doit présenter un accès de 4m minimum sur toute sa longueur.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plateforme* doit être de 6m minimum.

Aucun accès n'est autorisé par franchissement de l'**Esches** lorsque celle-ci constitue l'alignement avec une voie publique pour les terrains disposant d'un accès sur une autre voie.

b. Desserte

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – UH - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

*définition en annexe 6 du présent règlement

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

-ZONE UG-

Le **secteur UG** représente les zones d'implantation des équipements publics ou privés. Les constructions sont de nature très variée en fonction de l'origine des bâtiments et des programmes. La zone comprend des logements. Il comprend un **sous-secteur UG1** qui permet de créer un espace d'équipement comprenant des logements en lien avec l'équipement public.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UG

La création du secteur UG poursuit plusieurs objectifs :

- Conforter les pôles de services et d'équipements existants sur la commune ;*
- Permettre une souplesse de la réglementation aux besoins spécifiques et d'intérêt général liés aux sites d'équipements publics.*

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UG, s'applique les dispositions suivantes :

- _LES AUTORISATIONS PREALABLES**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
- _LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : RD 924.**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CRÉER**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER**
- _LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Sauf indications différentes au sein des secteurs concernés par une OAP dans la pièce 3 du PLU, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UG_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de consacrer les secteurs UG à une vocation d'équipements et d'intérêt général, en veillant à limiter leur impact envers les secteurs dédiés à une occupation dominante résidentielle.

1.1 – UG - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UG	UG1
Habitation	Logement	V* (1)(2)	V
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Restauration	X	X
	Cinéma	X	X
	Camping	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements d'enseignement	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V
	Equipements sportifs	V	V
Autres activités des secteurs secondaires	Autres équipements recevant du public	V	V
	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
Exploitation agricole et le et	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Exploitation Agricole	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Exploitation forestière	X	X
	Groupes de garages	X	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	X	X

	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X
	Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs	X	X

1.2 – UG - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- (1)- Les constructions à usage d’habitat sont autorisées à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements. A condition d’être intégré au bâtiment, dans la limite d’un seul par équipement et dans la limite de 100m².
- (2)- L’extension des habitations existantes à la date d’approbation sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d’approbation du PLU.

1.3 – UG - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

UG_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Du fait de leur capacité d'accueil et de leur utilisation spécifique, les objectifs recherchés sont de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les occupations du sol environnantes mais également d'intégrer les mêmes exigences d'intégrations architecturales que pour le bâti. Toutefois, l'aspect emblématique de certains des équipements est permis et intégré dans les objectifs de la règle.

2.1 – UG - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

par rapport à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait qui ne soit pas inférieur à 5m

par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon :

- avec un recul minimal de **10 m** par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus)

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

Règles d'implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative aboutissant aux voies
- soit en observant un retrait minimal de 3m

par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon :

- avec un recul minimal de **10m** par rapport à l'Esches (côte prise à partir du haut de talus)
- avec un recul minimal de **6m** par rapport au Coisnon (côte prise à partir du haut de talus)

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales 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.

2.1.3 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

a. Dispositions générales

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à :

- 5m si l'une au moins des façades comporte des vues directes.
- 3m si aucune façade ne comporte de vues directes.

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales 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
- aux annexes et abris de jardin.

2.1.4 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

2.1.5 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a. Dispositions générales

- La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 12m
- La hauteur ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit ou 11m à l'acrotère.

- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

b. Dispositions particulières

Un dépassement de ces hauteurs n'excédant pas 2m peut être tolérée pour des raisons techniques et fonctionnelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit seront alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

2.2 – UG - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

A travers cet article, Chambly préserve des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale au sein des secteurs d'équipements publics.

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions doivent avoir, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, un aspect architectural en rapport avec le caractère du centre-ville pour les îlots inclus dans la zone UG ou à sa périphérie, et s'intégrer au site urbain et à l'environnement naturel pour les îlots en périphérie de l'agglomération.

Façade

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. Sont interdits pour toutes constructions les bardages en tôle d'acier non revêtue ou plaque PVC.

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Au-delà de la bande de 6m de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon, la clôture sera composée d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Branchements

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront, sauf impossibilité technique démontrée, enterrées. A défaut, elles seront pourvues d'un habillage et/ou implantées de telle sorte qu'elles soient rendues invisibles de la rue ou de l'espace public.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché est avant tout l'exemplarité environnementale au sein des secteurs d'équipement public.

3.1 – UG - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

a. Obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions et en particulier les marges de recul imposées le long de l'Esches ou du Coisnon doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

b. Coefficient de Plaine Terre et Coefficient de Biotope par Surface

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0,3 par unité foncière et un coefficient de plaine terre de 0,3 par unité foncière.

3.2 – UG - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

Les plantations réalisées le long de l'Esches ou le Coisnon ne doivent pas entraver le bon entretien des berges et les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

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. Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une moyenne d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements. Un report sur site du nombre d'arbres à planter est possible, à la condition que cela soit lié à la mise en place sur site d'un procédé de production d'énergie renouvelable, en couverture des places de stationnement

Les aires de collecte des ordures ménagères devront être entourées de haies.

3.3– UG - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de 2.3 m
- longueur minimale 5m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,

- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

a. Stationnement automobile

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les habitations

- 2 pl/logt dont au minimum 1 couverte

Pour les constructions à usage d'activité non commerciale autorisé

- 1 pl/60m² de surface de plancher

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- Toutes nouvelles constructions : 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).

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- L'extension des bâtiments d'habitation ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;
- Le réaménagement des bâtiments existants ;

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

b. Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente sauf en cas d'impossibilité technique (implantation du commerce à l'alignement de la voie par exemple).

UG_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu. La qualité de la desserte viaire et des accès est une composante non négligeable quant à la préservation de la qualité du tissu urbanisé de la zone pavillonnaire.

4.1 – UG - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès n'est autorisé par franchissement de l'**Esches et du Coisnon** lorsque celle-ci constitue l'alignement avec une voie publique pour les terrains disposant d'un accès sur une autre voie.

b. Desserte

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – UG - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

-ZONE UI-

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

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur **UIa** situé le long de la RD1001. La proximité de la RD 1001 ou RD 301 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 nationales et de la RD4
- le secteur **UIb** secteur de transition entre la zone ZA et la ZAC de la Porte Sud de L'Oise.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UI

La création du secteur UI poursuit un objectif essentiel, préserver le projet d'aménagement prévu lors de la conception pré-opérationnelle de la ZAC de la Porte Sud de l'Oise.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UI, s'applique les dispositions suivantes :

- _LES AUTORISATIONS PREALABLES**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER**

- _LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : A16, RD 21 et RD 1001..**
- _LA REGLEMENTATION DES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION : RD 1001, RD4E3.**
- _LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Sauf indications différentes au sein des secteurs concernés par une OAP dans la pièce 3 du PLU, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UI_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le secteur Uj correspond aux zones d'activités économiques. Plusieurs objectifs sont recherchés par la création de ce secteur :

- orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante d'habitat,
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant,
- trouver un équilibre entre l'offre commerciale située en centre-ville et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces.

1.1 – UI - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		U1a	U1b
Habitation	Logement	V* (1,2)	V* (2)
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1)	V
	Commerce de gros	V* (1)	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (1)	V
	Restauration	V* (1)	V
	Cinéma	V* (1)	V
	Camping	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (1)	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Établissements d'enseignement	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Établissements de santé et d'action sociale	V	V

	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V* (1)	V
	Entrepôt	V* (1)	V
	Bureau	V* (1)	V
	Centre de congrès et d'exposition	V* (1)	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	X	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X
		(4)	
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)	V* (1)
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X
	Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs	X	X
Démolitions	V	V	

1.2 – UI - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les établissements d'activités et de services de toute nature, les installations soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- (1)- Dans la bande de 75 m du secteur UIa le long de la RN1, les bâtiments annexes, les aires de stockages extérieures sont interdits
 - (2)- Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion, à la surveillance ou gestionnaire de l'activité autorisée et qu'ils soient inclus dans le volume construit des bâtiments d'activités autorisées. Il
 - (3)- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, aux aménagements techniques à usages d'activités (ex : bassin de décantation ...) ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
 - (4)- A condition d'être liés et nécessaire à l'activité concernée et autorisée dans la zone

1.3 – UI - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

UI_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal rejoint l'objectif principal de la zone, à savoir la préservation du projet tel qu'initié sous forme de ZAC.

2.1 – UI - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

Par rapport à la RD 1001 (ou RD301) :

Toute construction doit respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à la RD 1001 (ou RD301, ex RN1). Les aires de stationnement seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la RD 1001 (ou RD301, ex RN1).

Par rapport aux autres voies :

Toute construction doit respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à la rue Thomas Edison. Elles respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux autres voies.

b. Dispositions particulières

Les installations techniques, si elles ne sont pas intégrées à une construction principale doivent être implantées à l'alignement de la voie ou emprise publique.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

Dans le secteur U1a et U1b

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, contiguës à l'alignement (les murs implantés sur les limites séparatives ne peuvent cependant comporter aucune ouverture prenant jour sur le ou les terrains voisins).
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :
 - (b) Si la hauteur du bâtiment est inférieure à 10 mètres : la distance entre le bâtiment et cette limite doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.
 - (c) Si la hauteur du bâtiment est supérieure ou égale à 10 mètres : la distance entre le bâtiment et cette limite est au minimum de 10m.

Implantation par rapport au fond de terrain (limites non contiguës à l'alignement.)

La distance à respecter par rapport à ces limites doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres

Par rapport aux berges de l'Esches et du Coison

Avec un recul minimal de **4m** par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus)

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux installations techniques.

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur U1a et U1b

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance minimale de 3,50m est exigée entre deux bâtiments non contigus.

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit** : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

Dans le secteur U1a et U1b

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m. Les superstructures de faible emprise peuvent dépasser ces hauteurs plafond de 1,5 m maximum.

- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2.2 – UI - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

A travers cet article, la commune poursuit l'objectif principal de la zone et recherche son intégration avec le site qui l'accueille.

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage. Les logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale ou être réalisés en harmonie avec cette dernière.

Les constructions et les aménagements extérieurs devront s'adapter au terrain naturel en légère pente sur l'ensemble du site.

Dans le cas de la réalisation d'un talus, celui-ci doit avoir une pente respectant un rapport de 3 unités de longueur pour 2 unités de hauteur. Si la pente est plus forte, la réalisation de fascine ou de mur de soutènement est obligatoire.

Un soin particulier doit être porté aux traitements des talus ou des mouvements de terre.

Les façades visibles depuis la RD 1001 (ou RD301) devront être traitées comme des façades principales et ne pas constituer des arrières de bâtiments.

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

b. Annexe

Les bâtiments annexes doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

c. Aire de stockage

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

d. Aspect extérieur

Matériaux

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens ou mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rosé) à l'exclusion du blanc pur.

Sur les façades visibles des voies et accès, la pierre, la brique, les revêtements de céramique, le béton surfacé, les bois, les bardages en tôle acier laqué, les murs-rideaux sont recommandés.

Ouvrages divers

Le ton des matériaux sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone. Pour toutes les activités autres que les commerces et services. Tout bâtiment comportera une teinte de base (gris, sable, ocre, rosé) choisie dans une gamme harmonique de teintes claires.

Les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Le blanc pur ou les teintes vives sont autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, n'excédant pas dans leur ensemble 20% des surfaces de façade des bâtiments. Pour les activités de commerce et de service Le blanc pur et les couleurs vives ne doivent pas être utilisés sur une longueur de façade bâtiment de plus de 50 mètres d'un seul tenant. Au-delà de cette longueur, une autre couleur doit être utilisée, en rupture sur au minimum 3 mètres de largeur.

Couleur

Le ton des matériaux sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone.

Pour toutes les activités autres que les commerces et services

Tout bâtiment comportera une teinte de base (gris, sable, ocre, rosé) choisie dans une gamme harmonique de teintes claires.

Les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Le blanc pur ou les teintes vives seront autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, n'excédant pas dans leur ensemble 20% des surfaces de façade des bâtiments.

Pour les activités de commerce et de service

Le blanc pur et les couleurs vives ne doivent pas être utilisés sur une longueur de façade bâtiment de plus de 50 mètres d'un seul tenant. Au-delà de cette longueur, une autre couleur doit être utilisée, en rupture sur au minimum 3 mètres de largeur.

e. Toitures

Les couvertures apparentes en matériaux ondulés, en papier goudronné, en bac acier galvanisé et en matière translucide sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

f. Clôtures et Portails

Clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra avoir un caractère essentiellement végétal. Elles seront constituées de grillage doublé de végétaux et une hauteur imposée à 1,80 mètre. Le grillage sera implanté sur une bordurette.

En l'absence de clôture, les limites de propriété sur voie ou espace public seront indiquées par une bordurette

Le grillage sera de couleur vert foncé à maille rectangulaire verticale et sur un support métallique de même couleur.

Les clôtures mitoyennes seront obligatoirement réalisées dans le même matériau. Les poteaux ciment sont interdits.

Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

Ouvrage en clôture

Ce muret technique devra être réalisé :

- soit en béton surfacé,
 - soit en matériaux destinés à être recouvert tel que les parpaings, briques creuses, béton ou autres.
- Dans ce cas, la couleur de l'enduit ou des matériaux de parement (briquettes) devront être en harmonie avec ceux utilisés pour le bâtiment principal.

Les plaques signalant de la raison sociale et l'adresse de l'entreprise, les boîtes aux lettres et interphones, ainsi que les coffrets de branchements eau potables, électricité basse tension, Gaz et Télécommunication lorsqu'ils existent, seront obligatoirement intégrés dans le muret technique.

La répartition des éléments techniques sera effectuée :

- en partie basse, pour les réservations de coffret EDF, GDF et eau selon les puissances nécessaires, - en partie haute, pour une réservation pour plaque signalétique, boîtes aux lettres, interphones ou vidéophones.

La mise en place sur le site de ces murets sera réalisée par l'Acquéreur avant la réalisation des branchements par les concessionnaires.

Portail

Les portails seront exclusivement composés de cadres métalliques avec barreaudage vertical de section rectangulaire, à l'exclusion de toute partie pleine.

Ils seront réalisés comme suit :

- soit en aluminium laqué vert foncé
- soit en métal pré laqué ou peint suivant les mêmes teintes et références que précisées ci-dessus.

g. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Déchets

Les déchets industriels ou dus aux activités autorisées :

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

S'il est envisagé de traiter in situ les déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être indiquées dans le permis de construire. Ceux-ci seront examinés, instruits et assimilés au bâtiment.

Les déchets urbains et ménagers

Ils sont regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

UI_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal de la règle est de conserver un rapport espace ouvert et végétalisé mis en place lors de la conception de la ZA et qui s'est maintenu par la suite.

3.1 – UI - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

a. Obligation de traitement paysager

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en oeuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalentes.

b. Coefficient de Pleine Terre et Coefficient de Biotope par Surface

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0,3 par unité foncière et un coefficient de pleine terre de 0,3 par unité foncière.

3.2 – UI - ARTICLE 2 : VEGETATION

Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

Des espaces engazonnés et plantés d'une profondeur à partir de la limite du lot par rapport à la voie de 3 mètres doivent être réalisés sur rue et rendus inaccessibles aux véhicules.

Les talus

Les talus seront recouverts de plantes tapissantes ou engazonnés.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une moyenne d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements. Un report sur site du nombre d'arbres à planter est possible, à la condition que cela soit lié à la mise en place sur site d'un procédé de production d'énergie renouvelable, en couverture des places de stationnement

Pour toute unité de parking de plus de 40 places, et par tranche entière de 200 places de stationnement, un aménagement d'espace vert d'une superficie équivalente à 12% de la surface de stationnement devra être réalisé à l'intérieur de l'espace de stationnement.

Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par une haie de 1,20 mètre de haut.

Si des espaces plantés sont réalisés sur dalles, celles-ci doivent être recouvertes d'une épaisseur de végétale d'au moins de 60 cm.

Les surfaces plantées de moins de 30 m² ne sont pas comptabilisées. 12% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés à concurrence d'un arbre pour 100 m² d'espaces verts.

3.3 – UI - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de

stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- à l'extérieur du bâtiment : une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80m et une superficie minimale de 20m² y compris les accès
- à l'intérieur du bâtiment : une largeur minimale de 2,40m, une longueur de 5 m et une superficie minimale de 25 m² y compris les accès.

Les sorties de garage ou parking du domaine privé doivent avoir un pallier d'au moins 5 m, d'une pente inférieure ou égale à 5%.

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

a. Stationnement automobile

Dispositions générales :

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété, ou en cas de lotissement commercial, sur le terrain d'assiette du lotissement :

Commerces

1 place pour 20 m² de surface de plancher.

Bureaux

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Autres constructions d'activités économiques

1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Hôtel

1 place par chambre + 1 place de car minimum à partir de 30 chambres

Habitations autorisées

1 place de stationnement par logement

Dispositions particulières :

Les règles générales ne s'appliquent pas aux établissements publics et établissements d'intérêt général.

b. Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente.

UI_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu. La qualité de la desserte viaire et des a été réfléchi en amont par l'outil ZAC et se retranscrit ici dans le règlement écrit.

4.1 – UI - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain doit présenter un accès de **4m** minimum sur toute sa longueur.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plateforme* doit être de 6m minimum.

b. Desserte

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2– UI - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un

certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

-ZONE UJ-

La zone **UJ** est constituée d'un ensemble de constructions spécifiques : les équipements commerciaux. 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 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UJ

La création de la zone UJ correspond à un accompagnement spécifique de son évolution. Secteur aux implantations spécifiques, il s'agit de venir asseoir ses destinations et d'y intégrer des exigences d'implantations et environnementales.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UJ, s'applique les dispositions suivantes :

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

_LA PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER

_LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : RD 21.

_LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UJ_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone visent la confortation d'un pôle de services et loisirs : équipements, commerces, restaurants, hôtels, etc. Les constructions à usage d'habitation sont interdites.

1.1 – UJ - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UJ
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (4)
	Commerce de gros	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Restauration	V
	Cinéma	V
	Camping	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (3)
	Établissements de santé et d'action sociale	X
	Équipements sportifs	V

		(1)
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V (1)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (2)
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X
	Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs	X

1.2 – UJ - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les installations admises ne doivent pas générer de nuisances, notamment de bruit et être compatibles avec les zones d'habitat voisines.

- (1)- Les parcs d'attractions et aires de sports sont autorisés à condition que leur présence ne constitue pas une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- (2)- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- (3)- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers sont autorisées.
 - elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.
- (4)- Les activités commerciales à condition que la surface affectée à ces activités n'excède pas 30% de la surface de plancher totale.

1.3 – UJ - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

UJ_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les principaux objectifs recherchés sont la préservation d'un espace résidentiel au cadre de vie conservé dans le bien-vivre ensemble. Un soin est apporté à la recherche d'une intimité préservée et d'une densification maîtrisée.

2.1 – UJ - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives
- soit avec une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.
- avec un recul minimal de 8m par rapport à la berge privative de l'Esches et du Coisnon (côte prise à partir du haut du talus).

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments non contigus doit être observée.

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

Pour toutes constructions à destination d'équipements publics ou privés de culture, la **hauteur maximale** est de 12m à l'égout du toit, et de 9m à l'acrotère.

Pour toutes constructions à destination hôtelière, la **hauteur maximale** est de 12m à l'égout du toit et de 9 m à l'acrotère.

Pour toutes constructions à destination de commerce, activité tertiaire, de service, de restauration, la **hauteur maximale** est de 7m à l'égout du toit, 4.50m à l'acrotère.

Pour toutes constructions à usage de sport et de loisir, la **hauteur maximale** est de 9m à l'égout du toit et de 6m à l'acrotère.

- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2.2 – UJ - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

A travers cet article, la Collectivité inscrit le même niveau d'exigence quant à l'insertion paysagère et environnementale des zones à vocations spécifiques comme celle-ci.

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

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.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

b. Façade

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

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.

Couleur

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme d'ivoire, crème, sable, brun-marron) à l'exclusion du blanc pur et du jaune.

Le bardage en bois naturel, ou métallique de couleur grise, gris métal, sable, brun-marron.

Les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

c. Toitures

Pentes

Les toitures des constructions sont:

- soit à deux pentes comprises entre 5° et 20° sur l'horizontale.
- soit plates
- d'autre forme de toiture sont autorisées s'il elle font partie intégrante du parti architectural retenu pour la construction du bâtiment.

d. Clôtures

Au-delà de la bande de 4m de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon, les clôtures seront constituées d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

e. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Branchements

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments.

UJ_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal de la règle est de conserver un rapport espace ouvert, perméable et végétalisé représentatif et équilibré avec la part bâtie potentielle de la zone.

3.1 – UJ - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

a. Obligation de traitement paysager

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

Le traitement des surfaces libres est encouragé sous forme non bitumée et surtout sous forme perméable.

b. Coefficient de Pleine Terre

Il est imposé **un coefficient de pleine terre de 0.2** par unité foncière.

3.2 – UJ - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

Les plantations réalisées le long de l'Esches ou le Coisson ne doivent pas entraver le bon entretien des berges et les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

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.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une moyenne d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements. Un report sur site du nombre d'arbres à planter est possible, à la condition que cela soit lié à la mise en place sur site d'un procédé de production d'énergie renouvelable, en couverture des places de stationnement

3.3 – UJ - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

a. Stationnements automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de 2.3 m
- longueur minimale 5m.

b. Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu. La qualité de la desserte viaire et des accès est une composante non négligeable quant à la capacité d'accueil de la zone.

4.1 - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès n'est autorisé par franchissement de l'**Esches** lorsque celle-ci constitue l'alignement avec une voie publique pour les terrains disposant d'un accès sur une autre voie.

b. Desserte

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

-ZONE UY-

La zone UY recouvre le domaine public ferroviaire de Chambly.

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

Un secteur UYi : correspondant aux ateliers du Moulin Neuf (fabrication et entretien du matériel de voie)

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UY

La création de la zone UY a pour objectif de maintenir l'activité ferroviaire dans sa diversité sur la commune et adaptée aux besoins contemporains de l'activité ferroviaire.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UY, s'applique les dispositions suivantes :

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

_LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : RD 21. et RD 924.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER

_LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Sauf indications différentes au sein des secteurs concernés par une OAP dans la pièce 3 du PLU, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UY_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La création du secteur UY poursuit l'objectif de dédier la zone aux activités ferroviaires.

1.1 – UY - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UYg	UYi
Habitation	Logement	V* (1)	V* (1)
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (2,3)	X
	Commerce de gros	V* (2)	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Restauration	X	X
	Cinéma	X	X
	Camping	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (3)	V* (3)
	Etablissements d'enseignement	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (4)	V* (4)
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	V
	Bureau	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	V* (4)	V* (4)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	X	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X

1.2 – UY - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- (1)- Les constructions à usage d’habitat à condition qu’elles soient liés et nécessaires à l’activité de transport ferroviaire et à condition d’être intégrées dans le volume des bâtiments existants.
- (2)- Les constructions à usage commercial sont autorisées à condition qu’elles soient liées à l’activité de transports ferroviaires
- (3)- L’activité participe au bon fonctionnement de l’entreprise ou des entreprises de la zone.
- (4)- S’ils sont nécessaires à la commune ou à la SNCF

1.3 – UY - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

UY_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les infrastructures ferroviaires dans les différents usages qu'ils présentent ont un impact paysager non négligeable. Il est recherché à travers cette article, une intégration dans le tissu urbain existant de ces secteurs.

2.1 – UY - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION

a. Dispositions générales :

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimal de 4m par rapport à l'alignement.

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liées à l'exploitation ferroviaire,
- aux modifications, aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- les extensions en continuité des immeubles existants sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un retrait minimal de 3m.

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liées à l'exploitation ferroviaire,
- aux modifications, aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre des immeubles.

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

a. Dispositions générales :

La distance minimale entre deux constructions non contigües sur une même propriété doit être au moins égale à 3m. Toutefois ce retrait peut être réduit pour les ouvrages techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux immeubles existants en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées
- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

Dans le secteur UYg :

La hauteur maximale au faîtage de toute construction ne peut excéder 14 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Dans le secteur UYi :

Non réglementé.

2.2 – UY - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Il a été choisi de réglementer en priorité la volumétrie générale et implantation au regard du tissu environnant, du fait de la spécificité de cette zone et des ces usages. C'est pourquoi à travers cette règle une certaine souplesse est observée afin de favoriser un travail au cas par cas.

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

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.

b. Façade

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

Les divers bâtiments constituant une même implantation industrielle seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonique. 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.

Sont interdits pour toutes constructions les bardages en tôle d'acier non revêtue, ou plaque d'aspect PVC.

c. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Toute forme de production d'énergie renouvelable est encouragée à condition de respecter les volumétries des constructions voisines et à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale intégrée au chapitre 2 article 1.

UY_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Au-delà de ses usages spécifiques, les emprises ferroviaires sont conséquentes, ainsi l'objectif est de rechercher l'utilisation de traitement de surface perméable et d'accentuer dès que cela est possible une part végétalisée et paysagère.

3.1 – UY - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

a. Obligation de traitement paysager

Non réglementée.

b. Coefficient de Pleine Terre

En secteur UYg :

Il est imposé **un coefficient de pleine terre (CPT) de 0.2** par unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et aux reconstructions à l'identique.

3.2 – UY - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

Les plantations réalisées le long de l'Esches ou le Coison ne doivent pas entraver le bon entretien des berges et les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

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 10 places seront accompagnées de plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 5 places.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une moyenne d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements. Un report sur site du nombre d'arbres à planter est possible, à la condition que cela soit lié à la mise en place sur site d'un procédé de production d'énergie renouvelable, en couverture des places de stationnement

3.3 – UY - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage de bureaux et services il est demandé au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

UY_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché notamment pour des usages spécifiques que les usages ferroviaires.

4.1 – UY - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité, la règle générale étant un seul accès direct. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

b. Desserte

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – UY - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

.

-ZONE UZ-

Le **secteur UZ**, qui correspond à l'ancienne Zone d'aménagement concerté de la Marnière.

Le secteur comprend 4 sous-secteurs :

Sous secteur UZc : quartier central

Sous secteur UZi : secteur d'habitat individuel groupé

Sous secteur UZp : secteur d'habitat individuel pavillonnaire

Sous secteur UZl : secteur de loisirs, espace libre aménagé, d'équipements publics légers de loisirs, de sport, culturels ou sociaux.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UZ

La création du secteur UZ rejoint le cas particulier de la création du secteur UI. Toutes deux concernées par un plan d'aménagement d'ensemble précis et pré-opérationnel à travers l'outil ZAC, il s'agit ici de retranscrire réglementairement les objectifs et exigences d'implantation inscrits en amont et de les perpétuer tout en leur laissant une marge d'évolution.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UZ, s'applique les dispositions suivantes :

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

_LA RÉGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT : RD 924.

_LA RÉGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_LA PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS À CONSERVER, À MODIFIER OU À CRÉER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UZ_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal de la règle est de conserver essentiellement le caractère résidentiel dominant et d'intégrer une mixité fonctionnelle ponctuelle à travers les sous-secteurs.

1.1 – UZ - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UZc	UZI	Uzi	UZp
Habitation	Logement	V	X	V	V
	Hébergement	V	X	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1;2)	X	V* (1;2)	V* (1;2)
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
	Restauration	V	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
	Camping	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (4)	X	V* (4)	V* (4)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Etablissements d'enseignement	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Equipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	V	X	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages*	X	X	X	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (5)	V* (5)	V* (5)	V* (5)
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X	X
	Constructions d'équipements d'infrastructure	V* (3)	V* (3)	V* (3)	V* (3)

1.2 – UZ - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- (1)- A condition que la surface de vente ne dépasse pas 500m².
- (2)- Sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.
- (3)- Les constructions d'équipements d'infrastructure à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers.
- (4)- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage et qu'elles s'exercent dans des locaux liés à l'habitat dont la superficie n'excède pas 100m² de surface de plancher.
- (5)- À condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone.

1.3 – UZ - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

UZ_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la continuité d'une implantation architecturale et des volumétries spécifiques au quartier de la Marnière, dont la composition et la volumétrie a été définie en amont comme une entité et non au coup par coup, qui est recherchée.

2.1 – UZ - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Dans le secteur UZc

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Dans le secteur UZi et UZp

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m.

Dans le secteur UZI

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées avec un recul au moins égal à 4m.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur UZc :

Les nouvelles constructions non contiguës aux limites séparatives doivent observer un recul minimum de 3m.

En secteur UZi et UZp :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Le recul observé sur les autres limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce dernier est porté à 6m en cas de limite avec un fond voisin extérieur à la zone UZ.

En secteur UZI:

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6m par rapport aux limites séparatives.

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UZc :

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent observer un recul au moins égal à **8m**.

Dans le secteur UZi et UZp :

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent observer un recul au moins égal à 3m.

Dans le secteur UZl :

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent observer un recul au moins égal à 4m.

Dans tous les secteurs : Les annexes non contiguës doivent observer un recul au moins égal à 3m en tout point de la construction principale.

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a. Dispositions générales

Dans le secteur UZc :

Au-delà d'un seuil de 150m², l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UZi :

Au-delà d'un seuil de 120m², l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UZp :

Au-delà d'un seuil de 120m², l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

b. Dispositions particulières

La règle générale ne s'applique pas pour les établissements publics et établissements d'intérêt général.

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- Hauteur à l'égout du toit : différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

Dans le secteur UZc :

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder

- 9 mètres à l'égout du toit ;
- 10m à l'acrotère

Toutefois, les constructions ou ensemble de constructions implantées à l'alignement d'un espace public et offrant sur celui-ci une façade au moins égale à 20 m, peuvent sur 1/3 maximum du linéaire de leurs façades, atteindre une hauteur supérieure de 3 m à celles fixées ci-dessus.

Dans le secteur UZi:

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder

- 6 mètres à l'égout du toit ;
- 11m au faîtage

Dans le secteur UZp:

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder

- 3.5 mètres à l'égout du toit ;
- 9m au faîtage

Dans le secteur UZl:

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder

- 6 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements ponctuels, limités à 3 mètres au-dessus des cotes indiquées, pourront être tolérés sur un maximum de 30 % de la surface au sol de la construction.

2.2 – UZ - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les objectifs de préservation d'implantation et volumétrie à l'échelle d'un quartier tout en permettant son évolution au regard des enjeux environnementaux et l'appropriation par ses habitants du quartier sont recherchés.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

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 du secteur.

Tout pastiche d'une autre région est interdit.

Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte. Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

Annexes

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3.50m :

- La pente de toiture doit être supérieure ou égale à 20°
- Le matériau doit être de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociments teintées ou bardeaux d'étanchéité.

b. Façade

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.

Matériaux

Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique parementée. Toute imitation de matériaux naturels en revêtement de façade sont interdits.

c. Toitures

Règles générales

- Les toitures sont inclinées suivant un angle de 40° minimum sur l'horizontale. Hors abri de jardin, les toitures couvriront 50% au moins de la surface au sol.

Règles dérogatoires

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

Pour les vérandas, la pente sera supérieure ou égale à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures dans le cadre d'une isolation par l'extérieur.

d. Clôtures

Remplacées par la même réglementation que UD sauf hauteur :

Hauteur

Leur hauteur sera :

- Inférieure ou égale à **1,60m** ; elle peut atteindre 1.80m lorsque la clôture est à l'alignement des chemins piétonniers, des espaces publics aménagés ou en limites séparatives

- 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.
- Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

Constitution

Elles seront constituées :

À l'alignement des voies de desserte

- Soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale **1,00m**) ou les piles de portail.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,00m**, surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc., doublé ou non d'une haie végétale.

À l'alignement des chemins piétonniers, des espaces publics aménagés ou en limites séparatives

- Soit d'une haie doublée ou non d'un treillis tel que défini ci-dessus. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**
- Soit d'un mur plein

Au-delà de la bande de **10m** de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coison.

- D'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

Nature des matériaux

- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées ci-dessus.
- Sont interdits à l'alignement les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.
- Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons)

e. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Branchements

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou au sein de la haie vive.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

UZ_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée marquée à l'échelle du quartier.

3.1 – UZ - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

a. Obligation de traitement paysager

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

Les plantations sont réalisées de pleine terre.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra être réduite pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

Les espaces des terrains bâtis restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

b. Coefficient de Biotope par Surface

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

En secteur UZp, UZI et UZi :

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 entre 1001 et 2000 m² : CBS = 0,5

Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS = 0,6

En secteur UZc :

Pour une unité foncière inférieure à 500 m² : CBS = 0,2

Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS = 0,3

Pour une unité foncière supérieure à 1001 : CBS = 0,4

La définition du CBS est la suivante (feuille méthodologique en annexe 3 du présent règlement) :

Proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

$$CBS = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface totale de l'unité foncière}$$

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	Description	Valeur écologique (coeff)	Surface éco-aménageable
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	x 0.0	=
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	x 0.5	=
Espace vert sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.	x 0.7	=

<i>Espace vert de pleine terre</i>	<i>Continuité avec la terre naturelle</i>	<i>x1</i>	<i>=</i>
<i>Toiture végétalisée</i>	<i>Toiture végétalisée</i>	<i>x 0.2</i>	<i>=</i>
<i>TOTAL (m² par type de surface x coefficient de valeur écologique)</i>		<i>TOTAL</i>	<i>=</i>

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et aux reconstructions à l'identique.

3.2 – UZ - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes (avant opération) de qualité

Les plantations réalisées le long de l'Esches ou le Coison ne doivent pas entraver le bon entretien des berges et les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

3.3 – UZ - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes.

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de 2.3 m
- longueur minimale 5m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

a. Stationnement automobile

Dispositions générales :

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les habitations 1 place couverte par logement.

Pour les commerces : 1 place par 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 50m² de surface de plancher *si autorisé dans la zone*

Pour les autres constructions Non réglementé

Les unités de stationnement ne doivent pas excéder 20 places.

En cas de division d'un bâtiment existant ayant pour effet la création de logements supplémentaires, tout logement issu de la division devra respecter les dispositions générales.

Dispositions particulières :

Les règles générales ne s'appliquent pas aux établissements publics et établissements d'intérêt général.

b. Stationnement cycles :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente sauf en cas d'impossibilité technique (implantation du commerce à l'alignement de la voie par exemple).

UZ_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu

4.1 – UZ - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé.

b. Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – UZ - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

-ZONE UE-

La zone **UE** correspond aux zones d'implantation d'activités insérées dans le tissu urbain ou en limites de celui-ci.

Il comprend 2 sous-secteurs :

Sous-secteur **UEc** : qui correspond à un secteur à vocation de commerces, d'activités artisanales, de services ou de bureaux ou de petites activités industrielles.

Sous-secteur **UEi** : qui correspond à un secteur à vocation industrielle sur des sites spécifiques.

Sous-secteur **UEi1** : correspondant au secteur économique nécessitant des hauteurs spécifiques correspondant les éléments techniques.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UA

La création du secteur UE poursuit plusieurs objectifs :

- Orienter le développement économique sur les zones dédiées et en capacité de l'accueillir,
- Mobiliser les réserves foncières encore disponibles dans les zones d'activités,
- Adapter la réglementation aux pratiques économiques présentes et en devenir.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UE, s'applique les dispositions suivantes :

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

_LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : A16, RD 21, RD 1001. et RD 924.

_LA REGLEMENTATION DES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION : RD 1001.

_LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Sauf indications différentes au sein des secteurs concernés par une OAP dans la pièce 3 du PLU, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UE_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal vise à limiter les occupations du sol à vocation économique dans les espaces propices et adaptés que constitue le secteur UE. Les spécificités de chacune d'entre elles sont préservées afin de conserver des synergies liées à leur occupation du sol.

1.1 – UE - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UE	UEc	UEi	UEi1
Habitation	Logement	V* (2)	V* (2)	V* (2)	V* (2)
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (7)	V* (4)	V* (5)	V* (5)
	Commerce de gros	V* (4;5)	V* (4)	V* (5)	V* (5)
	Hébergement hôtelier et touristique	X	V* (4)	X	X
	Restauration	X	V* (4)	X	X
	Cinéma	X	V* (4)	X	X
	Camping	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (4)	V* (4)	X	X
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Etablissements d'enseignement	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Equipements sportifs	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V* (4)	V* (4)	V	V* (4)
	Entrepôt	V	V* (3)	V* (3)	V* (3)
	Bureau	V	V	V	V

	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Exploitation agricole et	Exploitation Agricole	V* (1)	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	X	X	X	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V* (8)	V* (8)	V* (8)	V* (8)
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (6)	V* (6)	V* (6)	V* (6)
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X	X
	Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs	X	X	X	X

1.2 – UE - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- (1)- Seuls l'aménagement et l'extension d'une activité existante, limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200m² de surface de plancher sont autorisés dans le cas d'Installations classées ou non et liées à l'agriculture
 - (2)- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité autorisée dans la limite d'un logement par établissement à condition qu'elles soient incluses dans le volume construit des bâtiments d'activités autorisées.
 - (3)- Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale existante à la date d'approbation du PLU.
 - (4)- Les constructions et installations classées à usage industriel, artisanal, de service **à condition** que ces constructions ou installations ne soient pas de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et de l'environnement.
 - (5)- Les activités commerciales à condition que la surface affectée à ces activités n'excède pas 30% de la surface de plancher totale et dans la limite de 300m² de surface de plancher.
 - (6)- Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, aux aménagements techniques à usages d'activités (ex : bassin de décantation ...) ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Cette disposition ne concerne pas :
 - les travaux de protection ;
 - les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
 - (7)- A condition d'être existant à la date d'approbation du PLU
 - (8)- A condition d'être liée à une activité circulaire ou dans le cas de réemploi. Et à condition de ne pas générer de nuisance olfactive ou d'être visible depuis l'extérieur du site concerné.

1.3 – UE - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

UE_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Il s'agit à travers la règle de permettre la densification des espaces économiques présents mais également de conserver un niveau d'exigence architectural pour les bâtiments et intégration des sites à vocations économiques en termes de volumétrie.

2.1 – UE - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

Par rapport à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Dans le secteur **UEc** :

- avec un retrait minimal de **8m**

Dans le secteur **UEi** :

- avec un retrait minimal de **10m**

Par rapport à l'alignement des routes départementales (RD21, RD105)

- avec un retrait minimal de **12m**

Par rapport au domaine public ferroviaire

- avec un retrait minimal de **5m**

b. Dispositions particulières

La règle générale ne s'applique pas pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

Règles d'implantation

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

Toutefois

Dans le secteur **UEc** :

- Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative contiguë à l'alignement sur les terrains inférieurs ou égaux à 2 000 m².

Règles de prospect

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées :

Par rapport aux limites séparatives

- Avec une marge de recul qui ne soit inférieure à **5m**

Par rapport aux berges de l'Esches

- Avec une marge de recul qui ne soit inférieure à **8 m**

b. Dispositions particulières

La règle générale ne s'applique pas pour :

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

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

a. Dispositions générales

La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës est au moins égale à **5m**.

b. Dispositions particulières

La règle générale ne s'applique pas dans le cas d'une modification ou reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60%. En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées
- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a. Dispositions générales

Dans le secteur UEc:

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 10 m.

Dans le secteur UEi:

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 12 m. Toutefois, un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 3m peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 25% maximum des emprises bâties.

Dans le secteur UEi1 :

La hauteur maximale des silos n'excèdera pas 20m. Toutefois, un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 3m peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 25% maximum des emprises bâties.

- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

b. Dispositions particulières

La règle générale ne s'applique pas pour le changement de destination, l'extension, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit sont alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant

2.2 – UE - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité souhaite poursuivre les exigences d’insertion paysagères des constructions à usages d’activités économiques en raison des volumes conséquents mais également par l’image d’attractivité qu’ils peuvent véhiculer. L’un des objectifs est également d’adapter l’offre de stationnements aux besoins spécifiques des activités présentes sur les sites.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

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

b. Façade

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les divers bâtiments constituant une même implantation industrielle seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonique.

Nature des matériaux

Sont interdits, pour toute construction, les bardages en tôle d’acier non revêtue ou plaque PVC

Enduits

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.

Couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).
- Le ton des bardages est choisi dans une gamme propre à favoriser l’intégration du bâtiment dans le cadre naturel ou bâti (gamme pastel de gris, sable vert, azur...)
- L’utilisation des teintes vives ou du blanc pur peut être autorisée pour les menuiseries, des éléments de petite surface ou des éléments architectoniques.
- Pour les bâtiments dont la façade excède 400m² dans un même plan (commerce de grande surface, hall de fabrication...) une teinte de base est choisie dans une gamme harmonieuse de teintes claires et les effets de polychromie éventuels traités dans la même gamme excluant les teintes vives (*Les effets de polychromie sont de préférence en rapport avec l’organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales des bâtiments*)

c. Toitures

Pentes

Les constructions doivent être couvertes :

- Soit par un toit à faible pente (inférieur ou égale à 20°) sous réserve que la toiture soit dissimulée sur toutes les façades du bâtiment par un acrotère horizontal
- Soit par un toit penté supérieur à 40°

Nature des matériaux

- Sont interdits, sauf en cas de toit à faible pente dissimulé par un acrotère, l’utilisation en toiture de bardeaux collés (shingle), de tôle d’acier non laquée, ou d’étanchéité non protégée.

d. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles sont interdites dans la marge de recul imposée le long de l'Esches.

Leur hauteur ne sera pas supérieure à :

- **1,60m** sur les berges de l'Esches
- **2.20m** dans les autres cas.

Constitution

Elles seront constituées, le cas échéant :

En bordure de l'Esches

- en limite de la bande paysagée prévue, d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte.

à l'alignement

- d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte

sur les autres limites

- d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis plastifié posé sur un support métallique de même teinte

Nature des matériaux

Les accès peuvent s'accompagner d'éléments maçonnés incluant les coffrets techniques et portant indication de la raison sociale de l'entreprise. Ces éléments sont traités soit en matériaux naturels appareillés (pierre ou brique), soit en harmonie avec le ravalement des bâtiments principaux. Ils n'excéderont pas 5 m de longueur.

(il n'est pas imposé de ton pour les treillis soudés, mais une unité par quartier aménagé, rue ou espace public majeur devra être recherché)

e. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront, sauf impossibilité technique démontrée, enterrées. A défaut, elles seront pourvues d'un habillage et/ou implantées de telle sorte qu'elles soient rendues invisibles de la rue ou de l'espace public.

Dépôts, aires de stockage

Les dépôts et aires de stockage seront implantés de telle sorte qu'elles soient invisibles de la RD 21, de la RD 105 ou de la RD 1001 (ex RN1)

Branchements, éléments mobiliers

Les coffrets de branchement, armoires techniques, boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

UE_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée marquée à l'échelle du quartier.

3.1 – UE - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

a. Traitement paysager

Les espaces paysagers doivent couvrir une superficie d'au moins 15% de la superficie totale du terrain et doivent être végétalisés et perméables. En cas de rénovation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra être réduite pour la mise en oeuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

50% au moins de la surface des espaces plantés doivent être situés en bordure de la voie principale de desserte ou des berges de l'Esches pour les propriétés riveraines de la rivière.

Les espaces paysagers doivent être réalisés de pleine terre.

Une bande de 2 m minimum de profondeur sera paysagée à l'alignement des voies publiques.

En bordure de l'Esches sera ménagée une bande paysagée d'une profondeur minimale de 8 m par rapport à la berge privative. Cette bande sera plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200m².

b. Affouillements et exhaussements

Les décaissements et exhaussements du sol éventuellement nécessaires à l'implantation des bâtiments seront raccordés au sol naturel par des talus plantés dont la pente n'excède pas 1 sur 3.

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

3.2 – UE - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations favorisant leur intégration. Les aires de plus de 30 places seront accompagnées de plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 8 places.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une moyenne d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements. Un report sur site du nombre d'arbres à planter est possible, à la condition que cela soit lié à la mise en place sur site d'un procédé de production d'énergie renouvelable, en couverture des places de stationnement

Les citernes non enterrées doivent être accompagnées de plantations les dissimulant en permanence de la voie publique.

Les aires de dépôts ou de stockage autorisées doivent être accompagnées de plantations les dissimulant en permanence de la voie publique et du voisinage.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes (avant opération) de qualité.

Les plantations réalisées le long de l'Esches ou le Coison ne doivent pas entraver le bon entretien des berges et les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

3.3 – UE - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes.

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de 2.3 m
- longueur minimale 5m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

c. Stationnement automobile

Dispositions générales :

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété, ou en cas de lotissement commercial, sur le terrain d'assiette du lotissement :

Commerces

1 place pour 20 m² de surface de plancher.

Bureaux

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Autres constructions d'activités économiques

1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Hôtel

1 place par chambre + 1 place de car minimum à partir de 30 chambres

Habitations autorisées

1 place de stationnement par logement

Dispositions particulières :

Les règles générales ne s'appliquent pas aux établissements publics et établissements d'intérêt général.

d. Stationnement cycles :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente sauf en cas d'impossibilité technique (implantation du commerce à l'alignement de la voie par exemple).

Pour les constructions à usage industriel :

- 10% du nombre d'emplacements de voiture.

UE_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu

4.1 – UE - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b. Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions, et pouvoir faire demi-tour.

4.2 – UE - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

TITRE III _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

-ZONE 1AUh-

Le **secteur 1AUh** correspond aux zones d'urbanisation future de Chambly à vocation principale d'habitat.

Il concerne le **secteur 1AUh** : immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce secteur bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

> **Le secteur 1AUh** : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 1AU

La création du secteur 1AUh poursuit plusieurs objectifs :

- Elle vise à répondre aux orientations du PADD en matière de production de logements, de mixité sociale et de mixité des formes urbaines en proposant des offres diversifiées pour accueillir l'ensemble des ménages.
- Elle permet d'encadrer l'aménagement des nouveaux quartiers à travers les présentes règles et les OAP -outil complémentaire.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone 1AUh, s'applique les dispositions suivantes :

LES AUTORISATIONS PREALABLES

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : RD 924.

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1AUh_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif est de permettre l'habitat et, sous certaines conditions, des activités permettant la mixité fonctionnelle des futurs nouveaux quartiers de Chambly.

1.1 – 1AUh - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		1AUh
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (2)
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	V* (4)
	Cinéma	X
	Camping	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (4)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	V
	Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V	
Autres activités des secteurs	Industrie	X

	Entrepôt	V* (5)
	Bureau	V* (6)
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	V* (4)
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	V* (1)
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X
	Installations nécessaires aux ouvrages techniques	X

1.2 – 1AUh - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations du sol autorisées dans l'article suivant le sont sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU (OAP).

- (1)- S'ils sont liés à une opération à l'usage d'habitat.
- (2)- Les constructions et opérations autorisées peuvent comporter des constructions ou parties de constructions à usage d'activités commerciales, artisanales liées à l'habitat, à condition que :
 - la surface de plancher dévolue à ces activités n'excède pas 50% de la surface de plancher réservée à l'habitat pour chaque habitation
 - elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées par le bruit, la circulation, les odeurs.
 - elles ne nécessitent pas de dépôt extérieur
 - d'être autorisée dans la pièce 3 du PLU.
- (3)- Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :
 - les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
- (4)- Seuls l'aménagement et l'extension d'une activité existante à la date d'approbation du PLU, limitée à 10% de la surface de plancher existante dans la limite de 200m² de surface de plancher sont autorisés.
- (5)- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité de vente autorisée ou à une activité artisanale autorisée.
- (6)- A condition d'être autorisée dans la pièce 3 du PLU.

1.3 – 1AUh - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. **Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 20 logements**

1AUh_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi à travers ce chapitre est de garantir une certaine unité architecturale sans pour autant trop contraindre les nouvelles constructions. Il doit permettre une certaine diversité des formes urbaines pour répondre aux besoins des divers publics. Enfin, il vise à préserver les espaces végétalisés existants et à conserver une part végétalisée dans les prochains aménagements.

2.1 – 1AUh - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Exceptions

Sauf en cas d'application d'une servitude d'alignement, il peut être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Dispositions générales :

La façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimal compris entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

b. Dispositions particulières

Seule la zone 1AU de la rue Duflos (OAP 11) peut déroger à la règle générale, à condition de respecter les intentions d'implantation émise dans la pièce 3 du PLU.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de deux rues).

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (ainsi qu'aux ouvrages techniques d'infrastructure)
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, elle devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative contiguë à l'alignement. Toutefois, les constructions pourront être implantées d'une limite séparative contiguë à l'alignement à l'autre sur les terrains dont la façade est inférieure à 16m d'un seul tenant sur la voie de desserte.
- soit en retrait des limites séparatives contiguës à l'alignement.
- Sur les limites séparatives pour les constructions dont la hauteur est égale ou supérieure à 3.50 m.

b. Dispositions particulières

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à :

- 8m pour les façades comportant de vues directes.

- 3m pour les façades ne comportant pas de vues directes.

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

a. Dispositions générales :

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 8 m si les deux façades comportent des vues directes*
- 5 m si l'une des façades comportent des vues directes*
- 3 m si aucune des façades ne comporte des vues directes*

b. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux immeubles existants en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et au sein des secteurs de projet ou les OAP préconisent une autre implantation.

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a. Dispositions générales

La hauteur maximale au faîtage de toute construction individuelle ne peut excéder 9 mètres et 4.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur au faîtage ne peut excéder 12 mètres et 9 m à l'égout du toit, pour les constructions sous forme collective, intermédiaire.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

b. Dispositions particulières

- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- Ces règles de hauteur ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

2.2 – 1AUh - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La commune de Chambly recherche des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale. L'élaboration de ces exigences d'aménagement règlementaire sont couplées avec la pièce 3 du PLU.

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volume et s'inscrire dans la composition générale de la rue ou de l'îlot, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur fonction peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings ...) et l'utilisation de plaques de béton.

La tôle sous toutes ses formes est interdite.

Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte. Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

b. Toitures

Règles générales

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur fonction peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant. Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **40°** et **65°** sur l'horizontale.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur maximale au faîtage de 3,5 mètres, pourront être couvertes soit :

- par une toiture à un seul versant de pente plus faible,
- par un toit terrasse s'il est dissimulé par un bandeau.

Règles particulières

Les règles générales ne s'appliquent pas aux piscines. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

Les toitures industrielles sont interdites.

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure ou égale à 20° ;

**définition en annexe 6 du présent règlement*

- le matériau sera de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

c. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures à édifier en limite du domaine public des terrains des habitations individuelles seront constituées d'une clôture basse composée de poteaux et d'une lisse, doublée d'une haie vive.

Dans tous les cas, les clôtures pleines devront être réalisées avec des matériaux qui s'harmonisent avec les constructions voisines. D'autre part, les coffrets des services publics situés hors de la construction devront être intégrés à la clôture.

Leur hauteur sera :

- inférieure à **1,60m** en cas de treillis métallique doublant une haie ;
- inférieure 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.
- Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

d. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Toute opération supérieure à 10 logements doit présenter un bilan énergétique de consommation de 20% inférieure à la RT2012. (RT2012-20%).

Branchements

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

1AUh_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants lorsqu'ils sont structurants, et à encourager leur création au sein des nouvelles opérations.

3.1 – 1AUh - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

Les plantations seront réalisées de pleine terre.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Sur tout terrain où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 10% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts, aires de jeux.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra être réduite pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

Les espaces des terrains bâties restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

3.2 – 1AUh - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes (avant opération) de qualité.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

3.3 – 1AUh - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de 2.3 m
- longueur minimale 5m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,

- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

a. Stationnement automobile

Dispositions générales :

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les habitations Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, dont l'une au moins sera couverte.

Pour les constructions à usage de bureaux 1 place par 20m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce 1 place par 60m² de surface de plancher

Pour les autres constructions Non réglementé

En cas de division d'un bâtiment existant ayant pour effet la création de logements supplémentaires, tout logement issu de la division devra respecter les dispositions générales.

Dispositions particulières :

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- le réaménagement des bâtiments existants ; À condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires.

b. Stationnement cycles :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente.

1AUh_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'évolution du site. Il doit permettre d'adapter les équipements au développement du territoire tout en respectant ses ressources et sa capacité d'accueil.

4.1 – 1AUh - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès peut être envisagé.

Tout terrain doit présenter un accès de 4m minimum sur toute sa longueur.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plateforme* doit être de 6m minimum..

b. Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – 1AUh - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

*définition en annexe 6 du présent règlement

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

e. Ordures ménagères

Dans le cas d'opération collective à destination principale d'habitation :

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

c. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

-ZONE 1AUg-

Le **secteur 1AUg** correspond à la zone d'urbanisation future de la commune à vocation d'équipement public.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 1AUE

La création du secteur 1AUg poursuit l'objectif de répondre aux orientations du PADD afin d'accueillir sereinement et dans un cadre de vie de qualité préservé en termes d'équipement.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone 1AUg, s'applique les dispositions suivantes :

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_LA PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

_LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : A16 et RD 1001.

_LA REGLEMENTATION DES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION : RD 1001.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1AUg_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – 1AUg - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		1AUg
Habitation	Logement	V* (1)
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	X
	Cinéma	X
	Camping	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V
	Equipements sportifs	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	V
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X
	Installations nécessaires aux ouvrages techniques	V* (2)

1.2 – 1AUg - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations du sol autorisées dans l'article suivant le sont sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU (OAP).

- (1)- Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liés à une activité présente ou installée simultanément sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par bâtiment et à condition d'être intégrés au bâtiment et de ne pas dépasser 90m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.
- (2)- A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- (3)- Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :
 - les travaux de protection ;
 - les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

1.3 – 1AUg - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

1AUg_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi à travers ce chapitre est de garantir l'intégration future de l'équipement public.

2.1 – 1AUg - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

En agglomération :

- La façade des constructions doit être implantée à l'alignement ou observer un retrait minimum de **5 m** par rapport aux voies de dessertes publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Hors agglomération :

- La façade des constructions doit être implantée avec un recul de **15m** par rapport aux voies de dessertes publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer un recul minimal de

- **5 m** par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies pour les façades comportant des vues directes*
- **3 m** par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies pour les façades comportant des vues indirectes*

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- **5 m** par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies pour les façades comportant des vues directes*
- **3 m** par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies pour les façades comportant des vues indirectes*

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

La hauteur maximale autorisée est liée à la fonction et aux besoins de l'équipement public, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

2.2 – 1AUg - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La commune de Chambly recherche des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale. L'élaboration de ces exigences d'aménagement réglementaire sont couplées avec la pièce 3 du PLU.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et s'inscrire dans la composition générale du site.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings ...) et l'utilisation de plaques de béton.

b. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures végétalisées sous forme de haie vives sont préférées.

Les coffrets des services publics situés hors de la construction devront être intégrés à la clôture.

c. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Toute opération doit présenter un bilan énergétique de consommation de 20% inférieure à la RT2012. (RT2012-20%).

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures.

1AUg_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants lorsqu'ils sont structurants, et à encourager leur création au sein des espaces dédiés aux équipements.

3.1 – 1AUg - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétalisés sur au moins 50% de la surface et avec l'utilisation de matériaux perméables.

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

Les plantations seront réalisées de pleine terre.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

3.2 – 1AUg - ARTICLE 2 : VEGETATION

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, (une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

3.3 – 1AUg - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.3 m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

a. Stationnement automobile

Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.

b. Stationnement cycles :

Pour les constructions à usage d'équipement public :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

1AUg_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherchée, au regard de l'évolution du site. Il doit permettre d'adapter les équipements au développement du territoire tout en respectant ses ressources et sa capacité d'accueil.

4.1 – 1AUg - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès peut être envisagé.

b. Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – 1AUg - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

d. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

ZONE 1AUe-

Le **secteur 1AUe** correspond à la zone d'urbanisation future de la commune à vocation activité économique.

Il comprend un sous-secteur 1AUes : qui concerne la station-service de la zone économique de la Dame Paris.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 1AUE

La création du secteur 1AUe poursuit plusieurs objectifs. Il doit permettre :

- de conforter le dynamisme économique de Chambly,
- de développer une offre foncière adaptée à l'accueil de nouvelles entreprises
- d'assurer l'insertion paysagère des zones d'activités par une réglementation adaptée.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone UD, s'applique les dispositions suivantes :

LES AUTORISATIONS PREALABLES

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : RD 1001.

LA REGLEMENTATION DES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION : RD 1001.

LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1AUe_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif du présent article est de permettre le développement économique de la commune en définissant des zones d'accueil des activités économiques tout en respectant l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

1.1 – 1AUe - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		1AUe	1AUes
Habitation	Logement	V* (1)	V* (1)
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	V* (7)
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (2)	V
	Restauration	V* (2)	X
	Cinéma	X	X
	Camping	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
	Etablissements d'enseignement	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X
	Equipements sportifs	V	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	V	X
	Industrie	V	V
	Entrepôt	V	V
	Bureau	V	X

	Centre de congrès et d'exposition	X	X
Exploitation agricole et	Exploitation Agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Groupes de garages	X	X
	Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs	V	X
	Les installations classées	V* (3)(5)	V* (3)(5)
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V* (8)	V* (8)
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (6)	V* (6)
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X
	Installations nécessaires aux ouvrages techniques	V* (4)	V* (4)

1.2 – 1AUe - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations du sol autorisées dans l'article suivant le sont sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU (OAP).

- (1)- Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liés à une activité présente ou installée simultanément sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par bâtiment et à condition d'être intégrés au bâtiment et de ne pas dépasser 60m² surface de plancher.
- (2)- A condition que la surface affectée à ces activités n'excède pas 30% de la surface de plancher totale de l'opération.
- (3)- Les établissements comportant des installations classées sont autorisés, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- (4)- Les constructions ou installations d'ouvrages techniques d'infrastructure sont autorisées à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- (5)- L'extension ou la transformation des établissements existants comportant des installations classées sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- (6)- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- (7)- Dans la limite de 200m² d'emprise au sol
- (8)- A condition d'être liée à une activité circulaire ou dans le cas de réemploi. Et à condition de ne pas générer de nuisance olfactive ou d'être visible depuis l'extérieur du site concerné.

1.3 – 1AUe - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Non réglementé

1AUe_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif du présent article est de garantir un niveau d'exigence architecturale pour les bâtiments à destination d'activités économiques et de permettre la viabilité du nouveau site d'activités économiques.

2.1 – 1AUe - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION

a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

Dans la zone 1AUe :

Les constructions autorisées dans la zone doivent observer un recul minimal de 100m par rapport à l'axe de la RD 1001 à l'exception des constructions à usage industriel où ce recul est ramené à 75m.

b. Dispositions particulières

Peuvent être admises sur les marges de reculement les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que les bureaux, les services sociaux, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.

En zone 1AUe, sont également autorisés dans la bande de recul :

- les aménagements légers liés à un parcours santé à condition qu'ils soient démontables et réalisés en bois,
- les abris pour animaux à condition qu'ils soient réalisés en bois, démontables et fermés sur 3 côtés maximum,
- les plantations d'intégrations prévues dans la bande paysagère,
- les aires de pique-nique couvertes (type kiosque) à condition d'être démontables et réalisées en bois,
- les ruches et hôtels à insectes.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant qui n'respecterait pas le recul imposé

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 m par rapport aux limites séparatives.

b. Dispositions particulières

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 60% de la surface des terrains.

En cas de réhabilitation d'une construction à usage de service accueillant de la clientèle existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes applicables aux locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement imposées par le présent règlement.

En 1AUes, l'emprise au sol est limitée à 200m² maximum dans le cas des commerces et artisanat.

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a. Dispositions générales

En secteur 1AUe :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut dépasser 15 mètres au faîtage, et 16m à l'acrotère.

En secteur 1AUes :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

b. Dispositions particulières

En secteur 1AUe :

Toutefois, pour des raisons techniques et fonctionnelles, un dépassement de la hauteur est autorisé de l'ordre de 10% de l'emprise au sol du bâtiment concerné, sans toutefois excéder 20m.

En secteur 1AUes :

Toutefois, un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 1m peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 50% maximum des emprises bâties.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

2.2 – 1AUe - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La commune de Chambly recherche des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale. L'élaboration de ces exigences d'aménagement réglementaire sont couplées avec la pièce 3 du PLU.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et s'inscrire dans la composition générale du site.

Ravalement

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings ...) et l'utilisation de plaques de béton.

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les divers bâtiments constituant une même implantation industrielle seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonieuse.

b. Façade

Nature des matériaux

Sont interdits pour toute construction, les bardages en tôle d'acier non revêtue, ou plaque PVC.

Enduits

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.

Couleurs

Les enduits seront de teintes en harmonie avec le contexte environnant.

- Le ton des bardages sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel ou bâti (gamme pastel de gris, sable vert, azur...)
- L'utilisation des teintes vives ou du blanc pur pourra être autorisée pour les menuiseries, des éléments de petite surface ou des éléments architectoniques.

Pour les bâtiments dont la façade excède 400m² dans un même plan une teinte de base sera choisie dans une gamme harmonique de teintes claires et les effets de polychromie éventuels traités dans la même gamme excluant les teintes vives (*Les effets de polychromie seront de préférence en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales des bâtiments*).

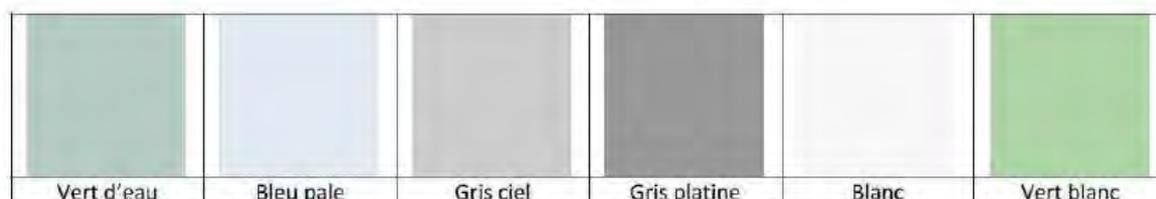
En secteur 1AUe :

L'emploi de teintes foncées est recommandé pour les façades les plus étendues. Les matériaux utilisés doivent respecter les tonalités du nuancier ci-dessous selon les conditions prédéfinies (tonalités dominantes / tonalités complémentaires / tonalités ponctuelles).

Tonalités dominantes :



Tonalités complémentaires :



Tonalités ponctuelles :



Afin d'atténuer les effets de masse, les bardages des façades des constructions seront rythmés par des poses horizontales et verticales.

c. Toitures

Composition

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception pouvant s'inscrire en rupture avec son environnement. Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les bâtiments d'activités, les toits terrasse sont autorisés. Dans le cas de toiture à 2 pans, la pente n'excèdera pas 5° sur l'horizontale.

Nature des matériaux

Les matériaux utilisés pour la toiture doivent avoir un aspect mat et non brillant.

Sont interdits :

Sauf en cas de toit à faible pente dissimulé par un acrotère, l'utilisation en toiture de bardeaux collés (shingle), de tôle d'acier non laquée, ou d'étanchéité non protégée.

d. Clôtures

La mise en place de murets techniques maçonnés regroupant les coffrets de branchement, les armoires techniques, les boîtes aux lettres (...), au niveau des entrées d'îlots économiques est obligatoire. Le muret technique doit être traité soit en matériaux naturels appareillés (brique rouge ou pierre calcaire), soit en matériaux reprenant les tonalités des façades du bâtiment d'activité.

Le muret technique ne doit pas excéder 5 m de longueur.

Le traitement végétal des clôtures est obligatoire.

Les clôtures réalisées en plaques béton sont strictement interdites. Toutefois, les plaques de soubassement dont la hauteur n'excède pas 0.50 m sont autorisées en support d'un grillage en panneaux rigides soudés.

Les clôtures seront réalisées avec un grillage en panneaux rigides soudés, nécessairement doublé d'une haie d'essences mélangées (liste préférentielle en annexe 2).

e. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés et encouragés en toiture terrasse.

Toute opération supérieure à 200m² de surface de plancher doit présenter un bilan énergétique de consommation de 20% inférieure à la RT2012

Citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront, sauf impossibilité technique démontrée, enterrées. A défaut, elles seront pourvues d'un habillage et/ou implantées de telle sorte qu'elles soient rendues invisibles de la rue ou de l'espace public.

Dépôts, aires de stockage

Les dépôts et aires de stockage seront implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la RD 21, de la RD 105 ou de la RD 1001 (ou RD301, ex RN1).

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

1AUe_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants lorsqu'ils sont structurants, et à encourager leur création au sein des espaces dédiés aux activités économiques.

3.1 – 1AUe - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétalisés sur au moins 50% de la surface et avec l'utilisation de matériaux perméables.

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

Les marges de reculement fixées doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations seront réalisées de pleine terre.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

En secteur 1AUe, Dame Paris :

Les espaces verts doivent couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière.

L'aménagement paysager doit respecter le plan paysager en annexe 7.

Les poches dédiées au stationnement doivent être fractionnées et séparées par des espaces paysagers. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². De plus, 1 arbre sera planté toutes les 5 places de stationnement.

Le merlon existant le long de la RD 1001 est à conserver et à renforcer d'un accompagnement végétal mature.

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

3.2 – 1AUe - ARTICLE 2 : VEGETATION

La végétation existante si elle représente un arbre remarquable, un arbre d'essence noble, une espèce protégée doit être préservée.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes (avant opération) de qualité.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

3.3 – 1AUe - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes. A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.3 m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

a. Stationnement automobile

Dispositions générales :

En secteur 1AUe :

L'offre en stationnement doit être dimensionnée aux besoins des salariés, aux besoins des salariés, aux besoins des livraisons et des visiteurs éventuels (clientèle...). Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il est exigé d'aménager :

Pour les constructions à usage d'entrepôt et de logistique dynamique : 20 places de stationnement pour 5000m² de surface de plancher.

En secteur 1AUes :

Il est exigé d'aménager :

Pour les activités recevant du public, de service ou tertiaire La surface de stationnement devra représenter 60% de la surface de plancher

Pour les autres constructions d'activités économiques La surface de stationnement devra représenter 10% de la surface de plancher

Hôtels 1 place par chambre + 1 place minimum à partir de 20 chambres

Logements autorisés : 1 place de stationnement par logement.

En cas de division d'un bâtiment existant ayant pour effet la création de logements supplémentaires, tout logement issu de la division devra respecter les dispositions générales.

Dispositions particulières :

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- le changement de destination des bâtiments existants ;
- le réaménagement des bâtiments existants ; À condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires.

En secteur 1AUe Dame Paris, concernant les véhicules électriques :

- Pour le pôle activités : Pour chaque parcelle, au moins 1 emplacement équitable pour l'installation des bornes de recharge pour les véhicules électriques (logo, fourreaux électriques, etc.)
- Pour le pôle logistique : Pour chaque parcelle, 4 % des places de stationnement aménagées doivent être équitables pour l'installation des bornes de recharge pour les véhicules électriques (logo, fourreaux électriques, etc.).

b. Stationnement cycles :

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :

- Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente.

1A_{Ue}_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherchée, au regard de l'évolution du site. Il doit permettre d'adapter les équipements au développement du territoire tout en respectant ses ressources et sa capacité d'accueil.

4.1 – 1A_{Ue} - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le pôle logistique Dame Paris sera desservi par une voie principale donnant lieu à un accès spécifique sur le barreau de liaison RD 1001/RD49.

b. Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les caractéristiques des voies principales du pôle logistique Dame Paris doivent être conformes à la coupe détaillée ci-dessous :



Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 40m doivent être dotées d'une aire de retournement dimensionnées au type de flux supportés.

4.2 – 1AUe - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur eaux usées n'est autorisé.

Les eaux dites industrielles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique (déshuileur). L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

En matière de déchets, le local de stockage devra être dimensionné proportionnellement à la production de déchets de l'activité exercée.

En amont du projet, le service de l'intercommunalité en charge de la collecte des déchets sera consulté pour quantifier le dimensionnement nécessaire du local technique pour les déchets.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre. L'éclairage doit être à la fois utilitaire (sécurité routière et des personnes), technique (aucune zone d'ombre) et esthétique (créateur d'ambiance, cohérent avec le mobilier). Les candélabres bas doivent proposer un éclairage vers le sol, un éclairage d'intensité basse et un éclairage sur façade avec détecteur.

-ZONE 2AU-

Le **secteur 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future de Chambly sur lequel la commune envisage de se développer à long terme. Ces zones sont inscrites en « long terme » pour défaut d'équipement.

Il concerne **un secteur** qui peut être ouvert à l'urbanisation après modification du PLU. Les premières réflexions portées sur ces secteurs sont inscrites dans la pièce 3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – du PLU.

Cette zone est inscrite en « long terme » pour défaut d'équipement.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 2AU

La création du secteur 2AU a pour principal objectif de répondre à l'un des grands enjeux définis du PADD dans le projet global, à savoir lisser dans le temps le développement prévu à horizon 2030 et permettre ainsi un développement progressif.

Ces zones 2AU sont fermées à l'urbanisation.

Elles ne sont pas réglementées. Le règlement sera établi lors de leur ouverture à l'urbanisation.

TITRE IV _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

-ZONE A-

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée à la protection des espaces agricoles et aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

> un **sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ah** correspondant à permettre le maintien de l'activité économique artisanale isolée en zone agricole lorsqu'elle est existante.

> un **sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ae** correspondant à permettre le maintien et l'évolution des activités économique lié aux pratiques équestres isolée en zone agricole lorsqu'elles sont existantes.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR A

La création du secteur A répond principalement à un des axes du PADD visant à conforter l'identité et le cadre de vie Camblyzien par la valorisation de son socle naturel, agricole et paysager. Le paysage bocager du territoire subsiste grâce au maintien d'une activité agricole, qui est parfois fragilisée.

Ainsi, le secteur A doit permettre :

- de préserver les terres agricoles de l'artificialisation
- de limiter la consommation des terres agricoles
- d'éviter les conflits d'usage en définissant des périmètres autour des bâtiments agricoles.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone A, s'applique les dispositions suivantes :

_LES AUTORISATIONS PREALABLES

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER

_LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : A16, RD 21, RD 1001. et RD 924.

_LA REGLEMENTATION DES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION : RD 1001.

_LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Sauf indications différentes au sein des secteurs concernés par une OAP dans la pièce 3 du PLU, toutes les opérations devront prendre en compte les règles édictées ci-dessous.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif du chapitre est de limiter la consommation et le mitage des terres agricoles en limitant la constructibilité de la zone A à des activités liées à la pratique agricole en priorité et maintenir les activités artisanales lorsqu'elles sont existantes ponctuellement.

1.1 – A - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		A	Ah	Ae
Habitation	Logement	V* (2)(11)	V* (9)	V* (10)(11)
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (15)	V* (12)	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (3)	X	V* (14)
	Restauration	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Etablissements d'enseignement	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	V* (1)	X	X

	Bureau	V* (5)	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	V	V	V
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Activités liées et nécessaires au trafic routier	V* (4)	X	X
	Les CUMA agréées	V	X	X
	Les annexes	V* (13)	V* (13)	V* (13)
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Dépôt et stockage de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	X	X	X
	Stationnement de caravanes	X	X	X
	Les installations classées	V* (7)	X	X

1.2 – A - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- (1)- Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole.
- (2)- A condition :
 - qu'ils soient strictement destinés à l'accueil des professionnels de la zone ;
 - qu'ils soient implantés à moins de 150m de la construction principale du siège d'exploitation dans la limite d'un logement maximum par exploitation.
- (3)- A condition :
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité première de l'exploitation agricole ;
 - Qu'ils soient implantés dans un périmètre de 100m du siège d'exploitation et qu'ils soient liés à une diversification de l'activité agricole (gîte rural)
- (4)- A condition qu'elles soient desservies par la RD 1001 ou RD301 et qu'elles aient fait l'objet d'une autorisation d'accès sur cette voie.
- (5)- Les bureaux sont autorisés à condition d'être liés à la pratique agricole ou sa diversification, dans la limite de 2 par exploitation et à condition d'être intégrés dans le volume de la construction existante.
- (6)- L'extension des installations classées existantes à la publication du PLU est soumise à autorisation à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- (7)- Les installations classées existantes sont soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.

- (8)- Les constructions liées et nécessaires à la pratique équestre sont autorisées en une ou plusieurs fois dans la limite de 3800m² d'emprise au sol totale de la zone.
- (9)- Seule est autorisée l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas créer de nouveau logement
- (10)- Les logements de fonction ou de gardiennage sont autorisés à condition qu'ils soient strictement destinés à l'accueil des professionnels de la pratique équestre, d'une surface plancher maximale de 80m² maximum par logement et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité équestre.
- (11)- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- (12)- Les extensions à vocation artisanale sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition que l'activité artisanale ne génère pas d'espace de stockage de ferraille ou véhicule usagé extérieur.
- (13)- Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation et sont limitées à 2 par unités foncières, dans la limite de 30m² cumulés et à condition d'être implantées dans un périmètre de 100m maximum par rapport à l'habitation.
- (14)- A condition d'être liés à l'activité autorisée dans la zone et dans la limite de 20% de la surface de plancher totale de la zone.
- (15)- A condition d'être lié à l'activité agricole et d'être considéré comme de la vente directe, et à condition de ne pas porter atteinte à l'activité première de l'exploitation agricole et d'être implanté dans un rayon de moins de 100m du siège d'exploitation.

1.3 – A - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

A_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif de ce chapitre est de préserver les identités architecturales en reprenant les codes architecturaux locaux et en veillant à la bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles afin de préserver les paysages agricoles de l'Oise.

2.1 – A - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en continuité d'un bâtiment existant,
- soit en observant une marge de recul de 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

b. Dispositions particulières

Par rapport aux grandes infrastructures : RD 1001 (ou RD301) et A16 : toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de recul de 25 mètres par rapport à la RD 1001 (ou RD301) et 100 mètres par rapport à l'A16 au minimum par rapport à ces infrastructures.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, elle devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment. Cette dernière disposition peut être refusée pour des raisons de sécurité publique.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle doit observer une marge de recul de 30 mètres au minimum par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives doivent observer une marge de recul de 5 mètres au minimum par rapport à celles-ci.

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 5 mètres au minimum et dans le respect des distances édictées au CHAPITRE 1.

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

a. Dispositions générales :

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale autorisée est de :

- 9 mètres au faîtage,
- 4,50 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale autorisée est de 15 mètres au faîtage.

Pour les annexes :

La hauteur maximale est de 3.50m au faîtage.

b. Dispositions particulières :

En cas de différence de niveau excédant 1 mètre entre le terrain naturel de la parcelle et l'espace public ou le fond voisin, un soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre est autorisé en complément des hauteurs fixées

2.2 – A - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La commune de Chambly recherche des objectifs d'intégration paysagère au sein des espaces agricoles dégagés des plateaux.

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volume et s'inscrire dans le contexte agricole environnant.

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même soin et avec des matériaux de même nature.

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- Les teintes des enduits doivent être en harmonie avec celle des bâtiments anciens.
- Le ton des bardages doit être choisi dans une gamme favorisant l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel.

A l'exception des portes de garage, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics ainsi que les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à destination agricole.

b. Toitures

Règles générales

Tous les pans de toiture d'un même bâtiment doivent être traités avec le même soin et avec des matériaux de même nature.

Les constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

La pente des toitures des constructions et extensions nouvelles doit être au moins égale à 40° par rapport à l'horizontale sauf 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 faîtage inférieure à 4 mètres et d'une largeur supérieure ou égale à 12 mètres : minimum 20°
- les hangars agricoles

Règles particulières

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

c. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,60 mètre en cas de treillis métallique doublant une haie végétale
- égale ou inférieure aux clôtures existantes en cas de mur plein prolongeant une clôture de même nature
- 1,80 mètre 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.
- Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.

Clôtures à l'alignement des voies de desserte :

Ces clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis de teinte sombre, posé sur un support de même teinte et de hauteur maximale de 0,40 mètres,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'éléments décoratifs et doublé ou non d'une haie végétale,
- soit d'un mur plein dans le prolongement d'un bâtiment ou d'une clôture existante de même nature.

Les poteaux et plaques préfabriquées en matériau de type ciment sont interdits.

Clôtures en limites séparatives :

- Ces clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis de teinte sombre, posé sur un support de même teinte et de hauteur maximale de 0,40 mètres,
- soit d'un mur plein dans le prolongement d'un bâtiment ou d'une clôture existante de même nature

En contact avec un espace agricole ou naturel :

Les types de traitements autorisés sont :

- Aucune clôture,

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales (doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui doit alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune).

d. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

A_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants lorsqu'ils sont structurants, et à encourager la continuité de la trame verte et bleue au sein de l'espace agricole.

3.1 – A - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

En secteur Ah :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

En secteur A et Ae :

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

3.2 – A - ARTICLE 2 : VEGETATION

Les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

3.3 – A - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.3 m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

A_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'accueil de nouvelles constructions ou d'un changement de capacité d'accueil de la zone. Il doit permettre d'adapter les équipements au développement du territoire tout en respectant ses ressources et sa capacité d'accueil.

4.1 – A - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte.

Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé.

L'accès aux constructions à usage d'habitation, doit être le même que l'accès aux bâtiments d'exploitations.

A l'exception des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, aucun accès n'est autorisé sur la RD 1001 (ou RD301).

Disposition particulière :

En secteur Ah :

- Deux accès carrossables par terrain délimité est autorisé.

Les terrains comportant une exploitation agricole peuvent bénéficier de deux accès pour des questions pratiques.

b. Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – A - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puit particulier, à la condition que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage domestique est soumis à déclaration auprès des services de l'ARS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

TITRE V _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

-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....)

Le **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger comprend plusieurs sous-secteurs :

- un **sous-secteur Na** : ce secteur correspond au château d'Amblaincourt. Il comprend une distinction **Nae** correspondant au secteur de taille et de capacité d'accueil limité des écuries du Château d'Amblaincourt.
- un **sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nj** : zone naturelle correspondant aux jardins partagés.
- un **sous-secteur Ni** : zone naturelle à vocation de loisir
- un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nlc** : correspondant à un site d'hébergement de plein air.
- un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nb** : correspondant à la pratique du ball-trap.
- un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nv** : ce secteur permet la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR N :

La création du secteur N poursuit plusieurs objectifs, et répond à l'objectif de préservation du cadre de vie par la valorisation du socle naturel et paysager du territoire Camblyzien. Le secteur N doit permettre :

- de recomposer et préserver la trame verte et bleue,
- de protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti de la commune
- de valoriser les entités paysagères et le cadre de vie.

Les dispositions s'appliquant à la zone sont détaillées au TITRE I du présent règlement. Néanmoins, il est rappelé que dans l'ensemble de la zone N, s'applique les dispositions suivantes :

- _LES AUTORISATIONS PREALABLES**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABORDS DE COURS D'EAU A PRESERVER**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER**
- _LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI, AU PETIT PATRIMOINE ET PAYSAGER**

_LA REGLEMENTATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT : A16, RD 21, RD 1001.et RD 924.

_LA REGLEMENTATION DES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION : RD 1001.

_LA REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les règles de conditions d'occupation du sol (CHAPITRE 1) et d'implantation (CHAPITRE 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en cas de servitude d'alignement.

Pour rappel, au sein des périmètres des Monuments Historiques les autorisations sont soumises à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

N_CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les paysages et espaces naturels de la commune sont un atout de taille pour la commune, mais soumis aux pressions foncières. L'objectif est donc de préserver le cadre de vie du territoire en limitant la constructibilité des zones N à des occupations strictement nécessaires et intégrées dans le paysage, respectueuses de leur environnement

1.1 – N - ARTICLE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N et ses sous-secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article suivant.

1.2 – N - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone N et sous-secteurs à l'exception du sous-secteur NI sont autorisés :

1. Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et s'ils ne sont ni cimentés, ni bitumés.
2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A l'exception de la **zone Nb**, les affouillement et exhaussements sont interdits.

Dans la zone NI, seuls sont autorisés :

1. Les installations, équipements et aménagements liés et nécessaires à la pratique sportive et à la découverte du site.
2. Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et s'ils ne sont ni cimentés, ni bitumés.
3. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public.

Dans la zone Na, sont autorisés :

1. Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant et vers les destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, restauration, équipement d'intérêt collectif et services publics, avec le cas échéant la création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.
2. L'extension des constructions existantes uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, d'une amélioration de la construction existante, l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie), dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
3. L'extension doit respecter la valeur patrimoniale des bâtiments existants.

Dans la zone Nj, sont autorisés :

La construction des petits volumes inférieurs à 12m², sous réserve :

- qu'ils soient strictement nécessaires aux activités de jardinage,
- d'un seul par unité foncière ou par jardin partagé,
- qu'ils excluent toute habitation permanente ou semi permanente.

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nae sont autorisées :

1. Les installations et constructions à usage de bureaux, de commerces, d'hébergement, et les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les caractéristiques architecturales de l'existant et dans la limite de 4000m² d'emprise au sol totale de la zone en une ou plusieurs fois à la date d'approbation du PLU.
2. Les annexes sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 30m de toute construction. Les annexes sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol total.

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nlc sont autorisés :

1. Le camping de plein air à condition d'être compatible avec la présence et l'exercice de l'activité agricole ou à proximité et dans la limite de 10 HLL.
2. Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'activité de camping de plein air, sous la forme de nouvelles constructions ou d'extensions, dans la limite de 100m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois.
3. L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à compter d'une fois à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nv sont autorisées :

1. Les plateformes pour caravanes, blocs sanitaires et locaux communs.
2. le stationnement de caravanes dans la limite de 20 emplacements.

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nb sont autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires à la pratique du ball trap, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans la limite de 550m² d'emprise au sol au sein de la zone Ub en une ou plusieurs fois à la date d'approbation du PLU.
2. L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
3. Les exhaussements de terre de manière exceptionnelle, à condition d'être liés à la pratique du ball-trap et à compter d'une fois après la date du PLU.

1.3 – N - ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

N_CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif de ce chapitre est de préserver les identités architecturales en reprenant les codes architecturaux locaux et en veillant à la bonne intégration paysagère des bâtiments au sein des espaces naturels Cambliens.

2.1 – N - ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées au présent article pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.1.1 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Dans le secteur Nj :

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant un recul de 12 mètres au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Nv :

Toute construction nouvelle et installation doit être implantée en observant un recul de 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement de la RD924.

Dans le reste de la zone : non réglementé.

2.1.2 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur Nj :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en observant une marge de recul de 2 mètres minimum.

Dans le secteur Nv :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en observant une marge de recul de 10 mètres minimum.

Dans le reste de la zone :

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2.1.3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 5 mètres au minimum. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes dont la règle de distance est celle du chapitre 1.

2.1.4 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

2.1.5 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

Dans le secteur Na et Nae :

La hauteur maximale des extensions autorisées est celle des bâtiments existants.

La hauteur maximale des constructions autorisées est celle du bâtiment le plus proche à la nouvelle construction étant entendu que la hauteur maximale du bâtiment est celle existant avant opération.

Dans le secteur Nj :

La hauteur maximale est de 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nb, Nlc et Nv :

La hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage.

Dans tous les secteurs autorisant les annexes isolées à la construction principale, la hauteur maximale est de 3.50m au faîtage.

2.2 – N - ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La commune de Chambly recherche des objectifs d'intégration paysagère au sein des espaces naturels dans leur diversité.

La commune invite l'ensemble des porteurs de projet à consulter l'annexe 4 proposée au présent règlement et prendre en compte les recommandations architecturales propres au Pays de Thelle. Ce document est réalisé par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise.

2.2.1 - CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

a. Généralités

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volume et s'inscrire dans le contexte agricole environnant.

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même soin et avec des matériaux de même nature.

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- Les teintes des enduits doivent être en harmonie avec celle des bâtiments anciens.
- Le ton des bardages doit être choisi dans une gamme favorisant l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel.

A l'exception des portes de garage, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics ainsi que les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges.

b. Toitures

Règles générales

Tous les pans de toiture d'un même bâtiment doivent être traités avec le même soin et avec des matériaux de même nature.

Les constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

La pente des toitures des constructions et extensions nouvelles doit être au moins égale à 40° par rapport à l'horizontale sauf 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 faîtage inférieure à 4 mètres et d'une largeur supérieure à 12 mètres : minimum 20°
- les hangars agricoles

Règles particulières

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

c. Clôtures

Hauteur

Dans tous les secteurs sauf Nv :

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,60 mètre en cas de treillis métallique doublant une haie végétale
- égale ou inférieure aux clôtures existantes prolongeant une clôture de même nature

Dans le secteur Nv :

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 2.00 mètres en cas de treillis métallique doublant une haie végétale

Clôtures à l'alignement des voies de desserte :

Ces clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis de teinte sombre, posé sur un support de même teinte et de hauteur maximale de 0,40 mètres,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'éléments décoratifs et doublé ou non d'une haie végétale,
- soit d'un mur plein dans le prolongement d'un bâtiment ou d'une clôture existante de même nature.

Les poteaux et plaques préfabriquées en matériau de type ciment sont interdits.

Clôtures en limites séparatives :

- Ces clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis de teinte sombre, posé sur un support de même teinte et de hauteur maximale de 0,40 mètres,
- soit d'un mur plein dans le prolongement d'un bâtiment ou d'une clôture existante de même nature

En contact avec un espace agricole ou naturel :

Les types de traitements autorisés sont :

- Aucune clôture,

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales (doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui doit alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune).

d. Performance énergétique et autres éléments techniques

Performance énergétique

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.

Éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

N_CHAPITRE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AMENAGEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants lorsqu'ils sont structurants, et à encourager une continuité de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune.

3.1 – N - ARTICLE 1 : ESPACE LIBRE

Dans le secteur Nv :

Les espaces restés libres après implantation des constructions et installations, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale perméable ou végétale.

3.2 – N - ARTICLE 2 : VEGETATION

L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et des installations.

Les limites en contact avec les espaces naturels ou agricoles devront être traitées de manière qualitative et végétalisée.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences. (Une liste située en annexe 2 du présent règlement propose les espèces préférentielles).

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives au sein des espaces de plantation est interdite. (Une liste située en annexe 1 réfère les espèces invasives).

Dans le secteur Nv et Nlc :

Les espaces plantés doivent être constitués de végétaux à feuilles caduques, suffisant pour ombrager fortement les emplacements des caravanes et HLL.

Dans le secteur Nv :

Le site sera traité sur toute sa périphérie par des mouvements de sol qui seront plantés, alternant plantations arbustives et arbres à tiges d'essence forestière sur une épaisseur minimale de 5 m.

3.3 – N - ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.3 m.

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

N_CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'accueil de nouvelles constructions ou d'un changement de capacité d'accueil de la zone. Il doit permettre d'adapter les équipements au développement du territoire tout en respectant ses ressources et sa capacité d'accueil.

4.1 – N - ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès peut être envisagé.

Tout terrain doit présenter un accès de 3m minimum sur toute sa longueur.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif, groupé ou de lotissements, la plateforme* doit être de 6m minimum.

b. Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès et le retournement des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

4.2 – N - ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

b. Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un

*définition en annexe 6 du présent règlement

certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Règle générale :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Dispositions particulières :

Il peut être imposé des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Lors des aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la commune, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. La commune pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

c. Ordures ménagères

Toute construction sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, doit être dotée de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis l'espace public sont interdits.

- Pour les opérations inférieures à 5 logements, les locaux auront une surface minimale de 3 m².
- Les opérations sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de surface de plancher de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

d. Réseaux divers

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de fibre optique et les cas échéants de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

ANNEXES

VI.1 LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensés sur le territoire de l’Oise par le Pnr de l’Oise et le bureau d’études :

Liste des espèces invasives	
<i>Nom vernaculaire</i>	<i>Nom scientifique</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
La renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica / Fallopia japonica</i>
Ailante glutineux / Faux vernis du japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Raison d’Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Le Buddleia de David	<i>Buddleia davidii</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Lentille minuscule	<i>Lemna minor</i>
Elodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Jussie à grandes fleurs	<i>Ludwigia grandiflora</i>

Avant de se débarrasser de ces plants, prenez contact avec le PnR de l’Oise ou tout autre spécialiste. Les méthodes d’arrachages, les périodes d’interventions et les méthodes d’élimination sont particulières à chaque espèce.

VI.2 LISTE DES ESSENCES d'arbres et d'arbustes PRECONISÉES

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier au sein de l'espace public, au sein des stationnements et pour la mise en place d'alignement :

Liste 1	
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Tilleuls	<i>Tilia sp., cordata...</i>
Erables	<i>Acer pseudoplatanus, negundo, macrophyllum...</i>
Sophora	<i>Sophora japonica</i>
Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua, orientalis</i>
Frêne	<i>Fraxinus</i>
Chêne	<i>Quercus rubra, robur, pubescens...</i>
Charmes	<i>Carpinus betulus</i>
Hêtres	<i>Fagus sylvatica</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Cerisier	<i>Prunus sp., cerasus, avium</i>

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations d'arbustes d'ornement et de bandes plantées :

Liste 2	
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Cornouiller blanc	<i>Cornus alba</i>
Fusain	<i>Eunonymus alatus</i>
Eleagnus	<i>Eleagnus ebbingei, sp</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Noisetiers	<i>Corylus avellana</i>
Néfliers	<i>Mespilus germanica</i>
Prunelliers	<i>Prunus spinosa</i>
Amélanchier	<i>Amelanchier ovalis, lamarckii</i>
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>
Rosier	<i>Rosa sp, canina, glauca...</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium, altaclarensis</i>

Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Groseiller à fleur	<i>Ribes sanguineum</i>
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>
Millepertuis arbustif	<i>Hypericum sp.</i>

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations de haies à caractère champêtre :

Liste 3	
<i>Nom vernaculaire</i>	<i>Nom scientifique</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Bourdiane	<i>Frangula vulgaris</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Fusain	<i>Euonymus europaeus</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium, altaclarensis</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Sorbier	<i>Sorbus aucuparia</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Chêne	<i>Quercus robur, pubescens</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>

VI.3 GUIDE METHODOLOGIQUE POUR L'APPLICATION DU CBS

Cette annexe permet d'illustrer et prendre un exemple d'application du Coefficient de biotope par Surface.

Le Coefficient de Biotope par surface

La Commune impose pour les constructions nouvelles un coefficient de biotope par surface (CBS), afin de garantir la préservation d'espaces naturels sur chaque unité foncière. Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet (A) et la surface totale de l'unité foncière (B). L'absence du CBS dans un dossier d'instruction entraîne une demande de pièce manquante. Lors de la constitution de vos dossiers, il faut impérativement compléter le tableau ci-dessous et nous le restituer.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous. Une fois votre surface éco-aménageable (A) déterminée, il faut la diviser par la surface totale du terrain (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme (i.e au minimum de) au niveau retenu selon la superficie du terrain.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...) X 0	=
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...) X 0,5	=
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm X 0,7	=
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle X 1	=
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art X 0,2	=
Total surfaces éco-aménageables (A)			=
Surface du terrain (B)			=
CBS (A/B)			=

Le CBS imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière :

- Pour une unité foncière inférieure à 500 m² : CBS = 0,5
- Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS = 0,6
- Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m² : CBS = 0,7
- Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS = 0,8

Merci de remplir précisément ce tableau et de le restituer avec votre dossier

Exemple 1. Je construis une maison sur un terrain de 600m2. Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,6. J'ai prévu une maison à toit à deux pans dont l'emprise au sol est de 120m2, entourée d'une terrasse en carrelage de 30 m2 et dotée d'une allée de 100m2 en concassé. J'ai aussi prévu une piscine de 25m2. Le reste du terrain sera conservé en jardin.

Type de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagées (A)
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	150 X 0 (maison et terrasse)	= 0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	100 X 0,5 (allée)	= 50
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm X 0,7	=
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, piscine	325 X 1,25 x 1 (piscine)	= 350
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art X 0,2	=
	Total surfaces éco-aménagées (A)		= 400
	Surface du terrain		= 600
	CBS (A/B)		= 0,667

Dans cet exemple, le CBS minimum de 0,6 est respecté. Le CBS ne constituera pas un obstacle au permis.

Exemple 2. Sur mon terrain de 1.100 mètres, je dois respecter un CBS de 0,7. Je veux construire une maison de plain-pied de 250m2 avec toit terrasse, avec une piscine de 30m2 reliée par une terrasse en bois de 200m2. L'accès se fera par une route en bitume (100m2) arrivant sur un espace en béton désactivé de 220m2. J'ai prévu 40m2 de jardinières semi-enterrées autour de la piscine.

Type de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménagées (A)
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	580 X 0 (maison, bitume, béton, piscine)	= 0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	200 X 0,5 (terrasse bois)	= 100
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	40 x 0,7	= 28
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, piscine	325 X 1 ; 30 x 1 (piscine)	= 355
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	250 X 0,2	= 50
	Total surfaces éco-aménagées (A)		= 608
	Surface du terrain		= 1100
	CBS (A/B)		= 0,485

Dans cet exemple, la maison ne respecte pas le CBS. Le permis sera refusé.

VI.4 CHARTE DU PAYS DE THELLE



Pays de Thelle

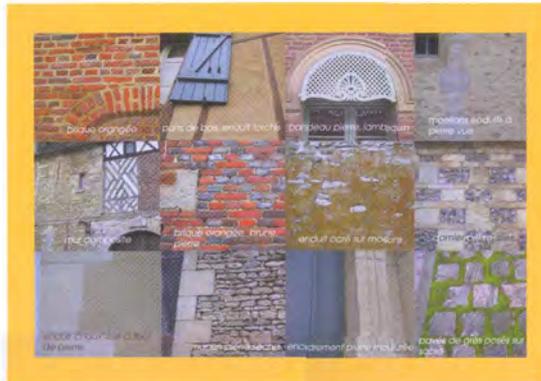
40, rue de Paris SP. 19 60430 Noailles tél. 03 44 03 56 60 fax. 03 44 03 41 84 E-mail : pays.de.thelle@wanadoo.fr

recommandations architecturales



m a t é r i a u x

En accompagnement de cette affiche qui présente les couleurs et les matériaux pour les maisons du pays de Thelle, une plaquette de recommandations architecturales, validée par l'Architecte des Bâtiments de France, a été élaborée pour vous aider dans l'élusite de vos projets de restauration, afin de rester en harmonie avec le patrimoine bâti des bourgs et villages du territoire. Ces documents sont disponibles en mairie, auprès de la Communauté de Communes du Pays de Thelle.



Implantation

Volume

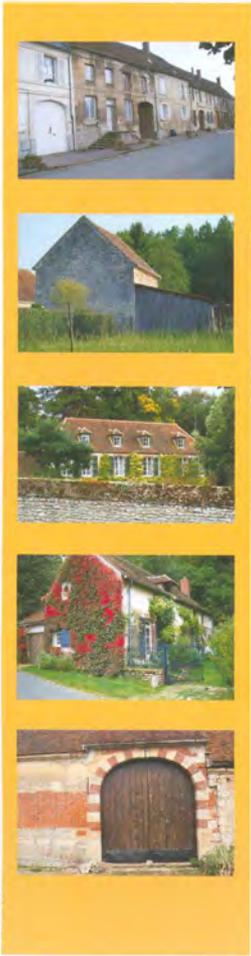
Toitures

Modénatures



c o u l e u r s

Percements



affiche couleurs réalisée par Magritte MOCHERAGE, copiste conseil.

Propositions d'harmonies



Enduits	G0 08.84	G0 10.80	G0 10.75
	E8 15.65	F6 10.70	F2 20.70
	D6 30.60	E4 30.60	F2 30.70
Pans de Bois	B2 10.25	L0 30.20	U0 10.30
	C4 50.30	P0 05.35	C0 05.35

Menuiseries, Volets, Portes	K2 10.50	K2 10.40	T0 10.40	A0 10.40
	Q0 05.65	S0 10.50	U0 05.55	CN 02.47
	E4 03.80	G0 08.88	S0 04.78	F2 03.84
	E4 05.85	H2 08.80	GN 02.78	NN 01.84

	J0 20.50	J0 15.65	CN 02.67	G8 10.70	RD 10.60	U0 10.60	S0 20.40	U0 20.40
	K2 20.30	L0 10.50	H2 10.60	Q0 20.50	U0 10.50	T0 10.30	U0 10.40	A0 20.30

DEVANTURES COMMERCIALES	F6 15.65	G4 20.70	S0 15.55	C4 30.50
	F6 20.80	J0 50.50	T0 30.40	U0 30.30
	F2 35.75	P0 15.45	P0 40.30	W0 20.35



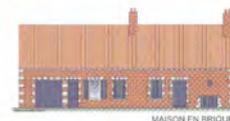
MAISON EN ENDUIT



MAISON EN PANS DE BOIS



MAISON EN PIERRE



MAISON EN BRIQUE

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

pour en savoir plus
CAUE DE L'OISE



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE
La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY CEDEX
TEL : 03 44 58 00 58 e-mail : caue01@wanadoo.fr FAX : 03 44 57 76 46

VI.6 DÉFINITIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des

	autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

_ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

_ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

_ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

_CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. - Article R111-47 –

_EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

_GROUPE DE GARAGE

Garages groupées (plus qu'un garage) non liées directement à un groupe d'habitations identifiées.

_HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

_ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est un espace non construit si :

- Son revêtement est perméable
- Sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales)

- Il peut recevoir des plantations

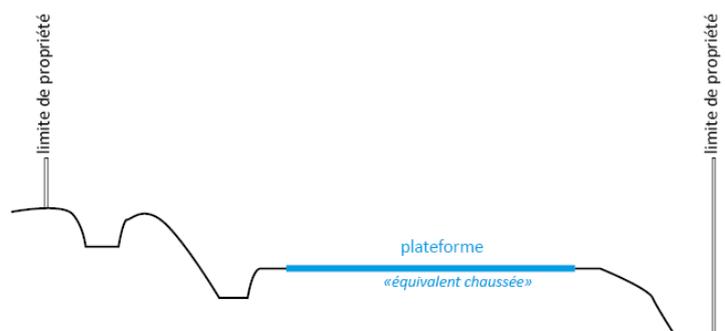
Sont exclus des surfaces de pleine terre : les aires de stationnement et leur accès.

OPERATION D'ENSEMBLE

Est considéré comme opération d'ensemble tout projet comportant au minimum la construction de deux bâtiments de logements.

PLATEFORME

La plateforme désigne la surface qui comprend la chaussée et le trottoir éventuel.



RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

VUE DIRECTE

Sont considérées comme comportant des vues directes, les façades dont la surface en tableau de la totalité des baies excède 2m² à l'exclusion éventuelle de la porte d'accès principale, vitrée ou non.

VI.7 PLAN PAYSAGER DU PÔLE LOGISTIQUE DAME PARIS



*définition en annexe 6 du présent règlement

		BRISÉ VUE / COMPOSITION D'ARBRES HAUTE / H 15 - 18 M / taille adulte / espacement 5 m x 5 m
		BRISÉ VUE / COMPOSITION D'ARBUSTES MI-HAUTE / H 4 - 5 M / taille adulte / espacement 2,5 m x 2,5 m
		COMPOSITION D'ARBUSTES BASSE / H 1,3 - 2,5 M / taille adulte
		COMPOSITION D'ARBUSTES H 1M - 3 M / taille adulte
		COMPOSITION D'ARBUSTES ET GRAMINÉES BASSE / H 0,8 - 1,3 M / taille adulte
		PRAIRIE FLEURIE
		ENGAZONNEMENT
		COUVRE SOL
SURFACES		
	BETON DESACTIVE	
	SABLE STABILISE	
	BANC	

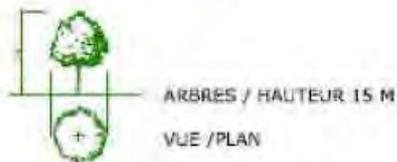
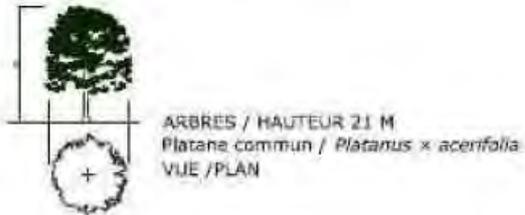


AGRÈS PARCOURS SANTE

- 1 Echelle Horizontale
- 2 Barres Parallèles
- 3 Banc d'échauffement
- 4 Plan Incliné
- 5 Barres de traction
- 6 Echelle Horizontale
- 7 Barres de soutien
- 8 Barres de traction
- 9 Echelle Horizontale
- 10 Parcours de hales
- 11 Plan Incliné
- 12 Parcours d'équilibre
- 13 Echelle horizontale
- 14 Barres Parallèles

LEGENDE:

PLANTATION HAUTEUR ET FORME D'ARBRES



PLANTES FILTRANTES (PLANTATION EN FOND DU BASSINS)

-  Arbres / taille adulte h 15 - 20 m
(*Salix sepulcralis* 'Chrysocoma' taille adulte h 15m x 15m
Salix alba 'Chermesina' taille adulte 20 m x 10 m (taille)
Taxodium distichum taille adulte 20m x 7m)

-  Arbres / taille adulte h 8 - 12 m
(*Salix alba* 'Sericea' taille adulte h 8m x 6m
Alnus glutinosa 'Imperialis' taille adulte h 10m x 5m
Alnus spæthii taille adulte h 10m x 10m
Alnus glutinosa taille adulte h 12m x 5m)