

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n° 1

VILLE DE CHAMBLY



Liste des emplacements
réservés

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



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

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

6.1

1. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

MODIFIÉES

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

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

N°	Situation	Objet	Bénéficiaire	Nouvelle Surface en m ²
1	La Fosse au Bailly	Création d'équipements publics (hôpital et lycée)	Commune	102 004
2	La Haute Ruelle	Equipements sportifs ou de loisirs	Commune	30 511
3	Les portes de l'Oise	Aménagement d'un carrefour	Commune	770
4	Les portes de l'Oise	Aménagement d'une voirie	Commune	7 851
5	Les portes de l'Oise	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	6 784
6	Stade de Marais	Equipements sportifs	Commune	13 035
7	Prés des pointes	Aménagement d'une voirie	Commune	4 682
8	Les petits prés	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	2 583
9	Rue de la Marne	Aménagement d'une voirie	Commune	996
10	La Croix où l'on prêche	Extension du cimetière	Commune	2 755
11	Pépinière / Curie	Aménagement d'une voirie	Commune	9 558
12	Litz / Lepullandre	Elargissement d'une voie	Commune	40
13	Le sapin	Aire des gens du voyage	commune	24 648
14	Secteur des ateliers	Prolongement de la rue des Tilleuls	commune	570
15	La couture	Cheminement Chambly/Ronquerolles	commune	1 187
16	Le clos Monet	Liaison rue de Picardie/Impasse des Flandres	commune	68
17	Rue Mennecourt parcelle 85	Parc paysager en centre-ville	commune	1800
Total				209 842

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Cette zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire communal protégées au titre de la richesse économique attachée à son sol ou à son sous-sol. Elle est essentiellement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions à usage d'activités agricoles. Elle est composée de deux secteurs A1 et A2.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas soumis à condition est interdit

La démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L. 123-1alinéa 7 est interdite.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article A-1 :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitations, à condition :
 - o qu'elles soient strictement destinées à l'accueil des professionnels de la zone,
 - o qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation dans la limite de 2 logements maximum par exploitation.
 - o Les extensions des constructions non liées à l'activité agricole dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'application du présent PLU.
- Les travaux et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics, ceux-ci peuvent déroger aux articles A-3 à A-13 suivants.
- Les activités de vente à la ferme, gîte rural, à condition :
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité première de l'exploitation agricole,
 - o qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation.
- Les activités liées et nécessaires au trafic routier à condition qu'elles soient desservies par la RD 1001 (ou RD301, ex RN1) et qu'elles aient fait l'objet d'une autorisation d'accès sur cette voie.

Dans le secteur A1 :

- l'extension des installations classées soumises à autorisation existantes à la publication du PLU à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.

Dans le secteur A2 :

- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

Cet accès doit être adapté à l'opération et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile.

L'accès aux constructions à usage d'habitation, identifiées à l'article A-2 doit être le même que l'accès aux bâtiments d'exploitations.

A l'exception des constructions à usage d'activités identifiées à l'article A-2, aucun accès n'est autorisé sur la RD 1001 (ou RD301, ex RN1).

ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

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 puits particulier à la condition expresse que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, 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 la D.D.A.S.S. ; 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.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

Sous réserve de la compatibilité des sols, pour toute construction ou installation, le traitement des eaux pluviales s'effectue sur le terrain lorsque celui-ci a une superficie supérieure à 500m².

Dans ce cas, les rejets seront limités :

- à un débit de 5L/s/ha, dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « fort » au plan de zonage d'assainissement
- à un débit de 10L/s/ha dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « faible » au plan de zonage d'assainissement .

En l'absence d'une superficie suffisante, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci seront réalisés.

Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté 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.

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en continuité d'un bâtiment existant,
- soit en observant une marge de reculement de 10 mètres au minimum par rapport à cet alignement.

Implantation par rapport aux grandes infrastructures : RD 1001 (ou RD301, ex RN1) et A16

A l'exception des constructions à usage d'activités identifiées à l'article A-2, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement de 25 mètres au minimum par rapport à ces infrastructures.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit observer une marge de reculement de 30 mètres au minimum par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives doivent observer une marge de reculement de 5 mètres au minimum par rapport à celles-ci.

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 5 mètres au minimum.

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitations

La hauteur maximale est de :

- 9 mètres au faîtage,
- et 4,50 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions

La hauteur maximale est de 15 mètres au faîtage.

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 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.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Volume et aspect général

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature des matériaux s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville.

Façades

- 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.

Couvertures

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

Ouvertures

- 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.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies de desserte :

- Ces clôtures doivent être constituées :
 - o 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,
 - o 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,
 - o 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 :
 - o 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,
 - o soit d'un mur plein dans le prolongement d'un bâtiment ou d'une clôture existante de même nature.

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé