

Département de l'Oise (60)

Commune de Chantilly



**Modification du
Plan Local d'Urbanisme**

RÈGLEMENT

APPROBATION



SoREPA
99, rue de Vaugirard
75006 PARIS

TITRE I:	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
MIXTES et SPECIFIQUES	3
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	5
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	18
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	25
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	33
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	43
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	49
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH	54

TITRE I:

***DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES
MIXTES et
SPECIFIQUES***

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES AUX ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIFIQUES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

ZONES URBAINES MIXTES

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UC
- Zone UD

ZONES URBAINES SPECIFIQUES

- Zone UE
- Zone UG
- Zone UH

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est la zone urbaine mixte centrale de la commune de Chantilly.

La zone UA comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UAa qui correspond au centre historique de la rue du Connétable et est soumis à des prescriptions architecturales particulières

Il comprend un sous secteur UAa₁, marquant l'entrée est du centre historique

- Le secteur UAb qui correspond à la frange nord-est du centre historique, soumis à des prescriptions urbanistiques particulières
- Le secteur UAc correspondant aux franges sud du centre historique, constitué de grandes propriétés et soumis à des prescriptions architecturales et paysagères particulières.
- Le sous secteur UAa₁, secteur de renouvellement urbain situé entre le canal Saint Jean et le centre-ville.

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1/ Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UA:

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- le changement de destination des garages liés à l'habitat sauf si le nombre de stationnement peut être retrouvé sur la parcelle.
- le dépôts de matériaux divers, de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- les bâtiments agricoles,
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de caravanning, les garages de caravanes à ciel ouvert ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les habitations légères de loisirs
- les discothèques
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeurs, poussières, circulation)
- les verrières, vérandas, pergolas et marquises sur les façades des « Maisons des Officiers » coté sud et les façades sur la rue. Ailleurs, elles sont interdites sur les façades sur rue.
- Les piscines.
- Pour les « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » tels que figurés au plan de zonage toute nouvelle construction ou extension est interdite.
- Les garages dont l'entrée se fait directement sur la rue.

2/ Disposition particulière pour les « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » tels que figurés au plan de zonage:

- N'y est autorisée que la modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à améliorer les paysages ou pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

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

- changement de destination des bâtiments existants.
- extension des bâtiments même si leurs règles d'implantation ne répondent pas aux règles édictées dans la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité et de respecter le COS, l'emprise au sol et les règles fixées à l'article 6.
- les constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.
- les installations classées ou non et leur extension ou modification, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement quand il contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles
- pour les « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » tels que figurés au plan de zonage la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement n'est autorisée que pour améliorer l'aspect paysager des espaces libres.
- les verrières, vérandas, pergolas et marquises sont tolérées en façade arrière si le volume est en harmonie avec le bâtiment principal.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage sont à conserver.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Pour le réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales), se référer au schéma directeur d'assainissement.

Pour les eaux pluviales, il est préconisé une rétention à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau communal est obligatoire.

Chantilly, règlement

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'assainissement séparatif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Les puisards et puits perdus recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration est à privilégier par rapport aux puits d'infiltration.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

3 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Toute nouvelle construction ainsi que les extensions des constructions existantes respecteront l'alignement ou le retrait des constructions voisines.

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies reportées au plan de zonage avec un liseré sauf s'il existe déjà un bâti à l'alignement.

Les extensions pourront se faire dans le prolongement des bâtiments existants si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves. Pour les extensions dans le prolongement du bâti existant, des adaptations mineures sont possibles sous réserve qu'elles soient motivées par des raisons rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes

Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul par rapport à l'alignement des voies suivantes, tel que figuré au plan de zonage :

- pour les voies publiques :
 - 5m rue d'Aumale
 - 10 m quai de la Canardière
 - 10 m place de la Machine
- pour les voies privées :
 - 10 m boulevard de la Libération
 - 10 m allée du Réservoir, entre l'avenue de Condé et l'avenue du Bouteiller
 - 50 m par rapport aux rives du canal Saint-Jean,

Les décrochements de façade seront autorisés pour des motifs d'ordre architectural ou pour favoriser les accès aux garages

Dans le secteur UAc :

La réalisation de rampe d'accès handicapés, d'accès de garage, de terrasse ne dépassant pas 1 m de hauteur est autorisée dans une marge de recul pour les constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, à l'exception du sous-secteur UAa₁ :

Afin de renforcer le caractère des rues présentant un front bâti existant les constructions devront, ***dans une profondeur de 30 m à partir de l'alignement de la rue du Connétable ou de 20 m à partir de l'alignement des autres voies ou de la marge de recul***, s'implanter comme suit :

- les constructions peuvent s'implanter en ordre continu d'une limite séparative à l'autre
- pour les terrains d'une largeur égale ou inférieure à 12 m :
l'implantation des constructions se fera d'une limite latérale à l'autre
- pour une largeur entre 12 et 16m :
les constructions seront obligatoirement contiguës à l'une des deux limites latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin

Au-delà d'une profondeur de 30 m ou de la marge de recul à partir de l'alignement de la rue du Connétable ou de 20 m à partir de l'alignement des autres voies ou de la marge de recul,

Les constructions à usage d'habitation sont interdites, excepté dans le secteur UAb
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans toute la zone UA et les sous-secteurs UAa₁ et Uac₁ (y compris les secteurs UAa, UAb et UAc)

Sur toute la profondeur du terrain :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une annexe de faible hauteur (- de 3m de haut), alors le recul sera au minimum de 2m.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA , le sous-secteur UAa et le sous-secteur UAa₁ l'emprise au sol est non réglementée.

Dans le secteur UAb, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UAc, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain

Dans le sous-secteur UAc₁, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne peut dépasser sous réserve du respect des gabarits-enveloppe :

- Dans la zone UA : 9m à l'égout du toit, 14 m au faîtage R+2+c
- Dans le secteur UAa : 9m à l'égout du toit, 13 m au faîtage R+2+c
- Dans le sous-secteur UAa₁ : 12m à l'égout du toit, 15 m au faîtage R+2+c
- Dans le secteur UAb : 7 m à égout du toit : R+1+c
- Dans le secteur UAc : 9m à l'égout du toit, 14 m au faîtage R+2+c

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

2. Gabarit enveloppe dans les secteurs UAa et UAc et dans la zone UA :

Gabarit enveloppe en bordure de voie :

Il s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrains bordant la voie, sur une profondeur de 30 m comptés à partir de l'alignement de la rue du Connétable et de 20 m comptés à partir de l'alignement (ou de la marge de recul éventuelle) en bordure des autres voies.

Toutefois pour les « maisons des Officiers », la profondeur à prendre en compte est celle de la totalité du terrain bâti entre l'alignement de la rue du Connétable et les façades sud de ces maisons.

Les constructions doivent s'inscrire dans un « gabarit enveloppe » qui se compose successivement :

- a) D'une verticale élevée à l'alignement (ou à la limite de la marge de recul éventuelle) et d'une hauteur égale à la hauteur maximale à l'égout du toit fixée au §1 ci-avant.
- b) D'une oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant pour point d'attache le sommet de la verticale de hauteur à l'égout du toit définie ci-avant.

Chantilly, règlement

En cas de toit à la Mansart, cette oblique est remplacée par un quart de cercle dont le rayon est égal à la différence d'altitude entre la hauteur au faîtage et la hauteur à l'égout du toit et dont le point d'attache est le même que celui de l'oblique définie ci-avant.

c) D'une horizontale située à une hauteur maximale au faîtage fixée au §1 ci-avant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.

Gabarit-enveloppe en cœur d'îlot :

Au-delà des bandes dont la profondeur est définie au paragraphe 2 ci-avant et dans lesquelles s'appliquent les gabarits-enveloppe en bordure de voie, la hauteur de toute construction ne peut excéder 7,50 m au faîtage.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.

3. Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel avant travaux, dans l'emprise au sol du bâtiment.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- La base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse
- Le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Une tolérance maximale de 1 m peut être accordée, y compris pour le dépassement des gabarits enveloppe, si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines...)

Un dépassement de la hauteur maximale et des gabarits-enveloppe peut être autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les éléments architecturaux du patrimoine bâti repéré au plan de zonage par une étoile sont à préserver.

Ils présentent des caractéristiques architecturales remarquables qu'il convient de préserver. Toutefois, leur démolition ou la modification de leur aspect extérieur pourront être autorisées, à titre exceptionnel, à condition d'être justifiées par la nécessité de réaliser un projet ne pouvant expressément pas conserver les éléments architecturaux. L'intégration architecturale du projet devra dans ce cas être particulièrement argumentée».

Prendre en compte les caractéristiques de l'architecture dominante dans la zone.

LES DISPOSITIFS DE CAPTEURS SOLAIRES

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

Chantilly, règlement

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Quelque soit l'implantation retenue, l'ensemble de l'installation ne devra pas être visible depuis les voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique et de tout autre espace public : tels équipement public, parcs, jardins,... Par ailleurs, la pose de panneaux solaires sur les bâtiments identifiés comme remarquable est interdite.

1) Sont interdits et réglementés dans toute la zone UA et ses sous-secteurs :

COMMERCES ET TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE:

- Les aménagements ne gardant pas les percements existants quand l'occupation est encore de l'habitat.
- Les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez de chaussée.
- Les rideaux de type métalliques opaques qui obstruent la façade.
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- Les vitrines et devantures non réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint .
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

2) sont interdits dans les secteurs UAa, UAc et sous-secteurs UAa₁ :

LES FAÇADES SUR RUE, COUR, PIGNON DES BATIMENTS PRINCIPAUX :

- Le recouvrement des encadrements en pierre de taille, lorsqu'ils constituent un élément architectural d'intérêt. .
- Les moellons apparents.
- Les matériaux de type brique en façade sur rue, cour et pignons pour les nouvelles constructions
- Les descentes pluviales ailleurs qu'aux extrémités des bâtiments.
- Les balcons visibles depuis la rue de taille supérieure à 0,80m de large et 1,50 m de long
- les verrières, vérandas, pergolas et marquises sur les façades des « Maisons des Officiers » coté sud et les façades sur la rue. Ailleurs, elles sont seulement interdites sur les façades sur rue.
- La transformation des façades où domine la pierre de taille. Pour les parties dégradées ou les matériaux hétéroclites, elles seront soit remplacées par des matériaux de type pierre de taille, soit enduites au nu des pierres de taille encadrant les fenêtres et les portes.
- Les façades des immeubles sur rue, sur cour et pignons non enduites avec des matériaux de type enduit grésé, gratté ou taloché, ou à la chaux lissée ton pierre ou plâtre à l'ancienne
- Les soubassements des façades non peints ou enduits sauf s'ils sont de type pierre.
- Les baies et percements non réguliers, non égaux et non ordonnancés et plus larges que hauts sauf pour les devantures commerciales.

LES MENUISERIES :

Les fenêtres et volets autres que bois peint

Les matériaux vernis, lazurés et en bois naturel pour les menuiseries de façade et les portes cochères

Les volets roulants ou avec contreventement en « Z »

Les menuiseries et portes cochères autres qu'en bois peint

LES TOITS :

- toits autres qu'à double pente,
sauf toit à la Mansart et

sauf dispositions justifiées par des raisons architecturales ou d'intégration au site

- toits dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45°

Chantilly, règlement

- . sauf annexes et vérandas,
- toits-terrasses en façade sur rue en UAa,
- sauf :
 - . si la surface du toit-terrasse est inférieure à 50 % de l'emprise au sol
 - . si elle représente un élément de liaison entre 2 ou plusieurs volumes
 - . si elle affirme une volonté architecturale spécifique
- toits-terrasses en UAc et UAa1,
- sauf si la surface du toit-terrasse est inférieure à 50 % de l'emprise au sol

LES MATERIAUX DE COUVERTURE :

- matériaux de type précaires :
 - . fibro-ondulé
 - . tôle ondulée
 - . bac-acier
 - . bardeau bitumé
 - . plastique
- matériaux autres que :
 - . petite tuile plate
 - . tuile à emboîtement d'aspect plat
 - . tuile en terre cuite
 - . ardoise non naturelle (la pose droite est obligatoire),
- sauf :
 - . pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour où la zinguerie traditionnelle est autorisée,
 - . pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes où les matériaux translucides ou transparents sont autorisés

LES OUVERTURES

- les lucarnes plus larges que hautes et non intégrées au toit dans les axes des fenêtres et des meneaux
- les châssis de toit non encastrés

LES SOUCHES DE CHEMINEES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TYPE EVACUATION DE FUMÉES, EXTRACTEURS, CLIMATISEURS

- sont interdits les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment

LES ANNEXES :

- Les annexes non traitées en harmonie avec les bâtiments principaux

LES CLOTURES SUR RUE :

- Pour les clôtures basses :
 - Un sous bassement de plus d'1 m
 - Les grilles autres que de type barreaudage métallique vertical.
 - Les piliers non traités à l'identique du mur de soubassement.
 - Les piliers dont la hauteur dépasserait celle des grilles.
 - Les soubassements autres que de type pierre de taille ou de type maçonnerie recouverte d'enduit ton sable
 - Les portes (piéton, voitures) autre que de type fer forgé
- Pour les clôtures en mur plein :
 - Les clôtures en plaques entre poteaux de type béton armé.
 - Les clôtures de moins de 2 m minimum
 - Les clôtures autre que de type pierre de taille apparente ou de type maçonnerie recouverte d'enduit grésé ton sable.
 - Les couronnements autres que de type pierre de taille.
- Pour les Maisons des Officiers :
 - les clôtures basses si elles ne sont pas maintenues dans leur forme actuelle en assurant la transparence et une unité de traitement le long du chemin longeant le champ de courses.
 - Les maçonneries si elles ne sont pas d'une hauteur d'1 m et surmontées de ferronneries

Chantilly, règlement

Dans le secteur UAa, les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

3) Sont interdits dans le secteur UAb et la zone UA:

LES FAÇADES SUR RUE, COUR, PIGNON DES BATIMENTS PRINCIPAUX :

- Les matériaux destinés à être recouverts s'ils sont apparents de type brique creuse et parpaing
- les enduits tyroliens
- les maçonneries de type pierres ou de type moellons calcaires non enduits
- les bardages de type bac acier
- Les sous-sols enterrés dépassant 0,60m par rapport au sol naturel. Dans le cas d'extension la hauteur sera celle du soubassement des constructions existantes.

LES MENUISERIES :

- les menuiseries non peintes

LES TOITS :

- toits dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45°
 - . sauf toit à la Mansart
 - . sauf dispositions justifiées par des raisons architecturales ou d'intégration au site
 - . sauf annexes et vérandas
- toits-terrasses sauf :
 - . si la surface du toit-terrasse est inférieure à 50 % de l'emprise au sol
 - . si elle représente un élément de liaison entre 2 ou plusieurs volumes ou si elle affirme une volonté architecturale spécifique

LES MATERIAUX DE COUVERTURE :

- matériaux de type précaires :
 - . fibro-ondulé
 - . tôle ondulée
 - . bac-acier
 - . bardeau bitumé
 - . plastique
- matériaux autres que :
 - . petite tuile plate
 - . tuile à emboîtement d'aspect plat
 - . tuile en terre cuite
 - . ardoise non naturelle (la pose droite est obligatoire),sauf :
 - . pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour où la zinguerie traditionnelle est autorisée,
 - . pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes où les matériaux translucides ou transparents sont autorisés

LES OUVERTURES

- les lucarnes plus larges que hautes et non intégrées au toit dans les axes des fenêtres et des meneaux
- les châssis de toit non encastrés

LES SOUCHES DE CHEMINEES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TYPE EVACUATION DE FUMÉES, EXTRACTEURS, CLIMATISEURS

- sont interdits les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment

LES ANNEXES:

- Les annexes non traitées en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les annexes non accolées à la construction principale ou non reliée à elle par un mur ou une clôture végétale doivent être implantée en limite séparative.

Si les annexes sont séparées, elles doivent être implantées en limite séparative.

Chantilly, règlement

LES CLOTURES:

- Les clôtures ne s'intégrant pas harmonieusement avec les façades de par le matériau et la couleur utilisés . Chemin des Officiers, la teinte des grilles en clôture devra se rapprocher des tons vert foncé. Toutefois, des préconisations particulières pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France
- l'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs du type métal, verre, bois, ...
- Les plaques entre poteaux de type béton armé
- Les clôtures non constituées d'un mur plein de type pierre naturelle ou de murs bahut surmontés d'un barreaudage métallique vertical.

LES BALCONS

L'occultation des balcons en surplomb des grilles sur la voie publique n'est pas autorisée. Seuls des dispositifs dans le respect de la composition architecturale des façades pourront être autorisés. Les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites sont interdits.

L'occultation des balcons ne pourra se faire prioritairement que par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (type bois, métal, verre,...). Dans tous les cas, un traitement de l'ensemble des façades de l'immeuble devra être prévu.

ARTICLE UA.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique

Il sera exigé afin d'assurer le stationnement :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 2 places de stationnement pour tout logement inférieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété
 - . 3 places de stationnement pour tout logement supérieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété.
- Pour les constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier :
 - 1 place de stationnement pour 2 logements ou 2 chambres
- Pour les constructions à usage d'habitation sociale :
 - 1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de résidence personnes âgées, foyers, résidences étudiantes :
 - 1 place de stationnement par chambre ou logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 125 m² de SHON :
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de SHON au-delà des premiers 100 m² de SHON
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction
- Pour les constructions à usage hôtelier :

Chantilly, règlement

1 place de stationnement par chambre,

- Pour les constructions à usage de restauration :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant

- Pour les établissements sanitaires :

1 place pour 2 lits

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre entre les catégories définies ci-dessus, augmentation du nombre de logements après division, augmentation de la SHON (dans ce cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés)

Pour toutes les constructions non citées, les normes de stationnement sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. En tout état de cause, les besoins nécessaires à l'usage du ou des bâtiments doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

Le constructeur peut également être tenu quitte des obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation au titre de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage par un cercle sont à préserver.

Les plantations seront réalisées avec les essences locales énoncées en annexe du présent document.

1/ Protections :

Les éléments du paysage à préserver tel que repérés au plan de zonage sont à protéger ou à conforter

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

2/ Obligations de planter :

Les espaces, restés libres de toute construction, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.

Chantilly, règlement

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Dans le secteur UAb, en cas d'opération d'ensemble, il doit être aménagé 60m² d'espace de récréation commun par logement.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage persistant doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les COS applicables sont indiqués pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

Lorsque les bâtiments existants justifient d'être conservés pour leur valeur architecturale ou pour la composition urbaine qu'ils représentent, il sera possible de prévoir dans le cas d'aménagement, de réparation ou de changement de destination, la réutilisation des volumes existants, sans tenir compte du COS fixé pour les constructions neuves dans la zone, à condition de respecter les dispositions de stationnement énoncées à l'article 12. Il sera possible de modifier la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions existantes de façon mineure afin de s'adapter au changement de destination projeté.

1. Zone UA et UAa :

Le COS applicable est fixé à 1

Il est non réglementé pour les constructions d'équipements publics et pour les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructures, de voirie ou de réseaux divers

2. Sous-secteur UAa₁

Le COS est non réglementé pour les constructions à usage de commerce, restaurant, hôtel

3. Secteur UAb :

Le COS applicable est fixé à 0.4

4. Secteur UAc:

Le COS est fixé à 0,3.

5. Sous-secteur UAc₁

Le COS est fixé à 0,5

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions, installations, extensions et aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à usage de logement social, sanitaire, social (foyer logements,...), médical et hospitalier.

Chantilly, règlement

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et de réseaux divers.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB est la zone urbaine mixte située dans le prolongement du centre-ancien.

La zone UB comprend un secteur :

- Le secteur UBa qui correspond notamment à l'Hospice Condé, soumis à des prescriptions urbanistiques particulières

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1/ Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UB :

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- le changement de destination des garages liés à l'habitat sauf si le nombre de stationnement peut être retrouvé sur la parcelle.
- les dépôts de matériaux divers, de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- les bâtiments agricoles,
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de caravaning, les garages de caravanes à ciel ouvert ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les habitations légères de loisirs
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeurs, poussières, circulation)
- les discothèques

ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

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

- les installations classées ou non et leur extension ou modification, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement seulement s'il contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles
- les abris de jardins sous condition qu'ils soient implantés en limites séparatives.
- Le changement de destination des bâtiments existants
- L'extension des bâtiments même si leur règles d'implantation ne correspondent plus aux règles édictées dans la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité et de respecter le COS et l'emprise au sol.
- les verrières, vérandas, pergolas et marquises devront être réalisées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les groupes de garages seront organisés de telle sorte qu'ils n'aient qu'un accès sur la voirie publique.

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Pour le réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales), se référer au schéma directeur d'assainissement..

Pour les eaux pluviales, il est préconisé une rétention à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau communal est obligatoire.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'assainissement séparatif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Les puisards et puits perdus recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration est à privilégier par rapport aux puits d'infiltration.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

3 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Chantilly, règlement

Les extensions pourront se faire dans le prolongement des bâtiments existants si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves. Pour les extensions dans le prolongement du bâti existant, des adaptations mineures sont possibles sous réserves qu'elles soient motivées par des raisons rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UBa :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge d'isolement égale ou supérieure à 4 m.

Dans le reste de la zone UB :

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 4 m.

Au-delà de 20m :

Les constructions permises le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur n'excédant pas 3,50 m à l'adossement.

Toutefois, un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines.

Les annexes séparées du bâtiment principal doivent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une annexe de faible hauteur (- de 3m de haut), alors le recul sera au minimum de 2m.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics et aux constructions, extensions ou aménagements de bâtiments à usage sanitaire, social, médical et hospitalier.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4. La hauteur des constructions ne peut dépasser :

9 m à l'égout du toit soit 2 étages droits sur rez de chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau (R+2+c).

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions, extensions ou aménagements de bâtiments à usage sanitaire, social, médical et hospitalier.

5. Dispositions générales :

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect architectural des bâtiments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage par une étoile est à préserver

Prendre en compte les caractéristiques de l'architecture dominante dans la zone.

Ils présentent des caractéristiques architecturales remarquables qu'il convient de préserver. Toutefois, leur démolition ou la modification de leur aspect extérieur pourront être autorisées, à titre exceptionnel, à condition d'être justifiées par la nécessité de réaliser un projet ne pouvant expressément pas conserver les éléments architecturaux. L'intégration architecturale du projet devra dans ce cas être particulièrement argumentée».

LES DISPOSITIFS DE CAPTEURS SOLAIRES

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Quelque soit l'implantation retenue, l'ensemble de l'installation ne devra pas être visible depuis les voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique et de tout autre espace public : tels équipement public, parcs, jardins,...Par ailleurs, la pose de panneaux solaires sur les bâtiments identifiés comme remarquable est interdite.

1) Sont interdits dans la zone UB:

LES FAÇADES SUR RUE, COUR, PIGNON DES BATIMENTS PRINCIPAUX :

- Les matériaux destinés à être recouverts s'ils sont apparents de type brique creuse et parpaing
- Les enduits tyroliens
- Les bardages de type bac acier
- Les vérandas sans harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- Les sous-sols enterrés supérieurs à 0,60m par rapport au sol naturel. Dans le cas d'extension la hauteur sera celle du soubassement des constructions existantes.
- Les baies plus larges que hautes sauf pour les devantures commerciales

LES MENUISERIES :

- les menuiseries non peintes

LES TOITS :

- toits dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45°
- . sauf toit à la Mansart
- . sauf dispositions justifiées par des raisons architecturales ou d'intégration au site
- . sauf annexes et vérandas
- toits-terrasses :
- . sauf si un parti architectural est justifié par un principe architectural structurant et cohérent

Chantilly, règlement

LES MATERIAUX DE COUVERTURE :

- matériaux de type précaires :
 - . fibro-ondulé
 - . tôle ondulée
 - . bac-acier
 - . bardeau bitumé
 - . plastique
- matériaux autres que :
 - . petite tuile plate
 - . tuile à emboîtement d'aspect plat
 - . tuile en terre cuite
 - . ardoise non naturelle (la pose droite est obligatoire),
sauf :
 - . pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour où la zinguerie traditionnelle est autorisée,
 - . pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes où les matériaux translucides ou transparents sont autorisés
 - . pour les bâtiments annexes non situés en façade sur rue

LES SOUCHES DE CHEMINEES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TYPE EVACUATION DE FUMÉES, EXTRACTEURS, CLIMATISEURS

- sont interdits les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment

LES ANNEXES:

- Les annexes non traitées en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal
- Les annexes non accolées à la construction principale ou non reliée à elle par un mur ou une clôture végétale doivent être implantées en limite séparative.
- Si les annexes sont séparées, elles doivent être implantées en limites séparatives.
- La toiture des annexes supérieure à 40°.

LES CLOTURES:

- Les clôtures ne s'intégrant pas harmonieusement avec les façades de par le matériau et la couleur utilisés
- l'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs du type métal, verre, bois, ...
- Les plaques de type béton armé entre poteaux
- Les clôtures de plus d'1m80.
- Les clôtures non constituées de murs pleins ou de murs bahuts surmontés d'un barreaudage vertical

COMMERCES ET TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE:

- Les aménagements ne gardant pas les percements existants quand l'occupation est encore de l'habitat.
- Les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez de chaussée.
- Les rideaux de type métalliques opaques qui obstruent la façade.
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- Les vitrines et devantures autres que celles réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

LES BALCONS

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

Chantilly, règlement

L'occultation des balcons ne pourra se faire prioritairement que par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (type bois, métal, verre,...). Dans tous les cas, un traitement de l'ensemble des façades de l'immeuble devra être prévu.

ARTICLE UB.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Il sera donc exigé afin d'assurer le stationnement :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 2 places de stationnement pour tout logement inférieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété
 - . 3 places de stationnement pour tout logement supérieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété.

Pour les constructions de type résidence hôtelière, résidence étudiante

1 place de stationnement par chambre ou logement

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de professions libérales :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction

- Pour les constructions à usage de commerces de plus de 125 m² de SHON :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de SHON au delà des premiers 100 m² de surface de SHON

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales :

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction

- Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre

- Pour les constructions à usage de restauration :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre entre les catégories définies ci-dessus, augmentation du nombre de logements après division, augmentation de la SHON (dans ce cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés)

Pour toutes les constructions non citées, les normes de stationnement sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. En tout état de cause, les besoins nécessaires à l'usage du ou des bâtiments doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

Le constructeur peut également être tenu quitte des obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation au titre de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions, extensions et aménagements de bâtiments à usage sanitaire, social, médical et hospitalier.

ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec les essences locales énoncées en annexe du présent document.

1/ Obligations de planter :

Les espaces restés libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

En cas d'opération d'ensemble, il doit être aménagé 60m² d'espace de récréation commun par logement.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage persistant doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Les COS applicables sont indiqués pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes »

« Lorsque les bâtiments existants justifient d'être conservés pour leur valeur architecturale ou pour la composition urbaine qu'ils représentent, il sera possible de prévoir dans le cas d'aménagement, de réparation ou de changement de destination, la réutilisation des volumes existants, sans tenir compte du COS fixé pour les constructions neuves dans la zone, à condition de respecter les dispositions de stationnement énoncées à l'article 12. Il sera possible de modifier la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions existantes de façon mineure afin de s'adapter au changement de destination projeté

Le COS applicable est fixé à 0,75

Le COS n'est pas réglementé pour constructions d'équipements publics, constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers et pour les constructions de bâtiments à usage sanitaire, social, médical et hospitalier.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine mixte périphérique moyennement dense.

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1/ Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UC:

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- le changement de destination des garages liés à l'habitat sauf si le nombre de stationnement peut être retrouvé sur la parcelle.
- les dépôts de matériaux divers, de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- les bâtiments agricoles,
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de caravaning, les garages de caravanes à ciel ouvert ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les habitations légères de loisirs
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeurs, poussières, circulation)
- les discothèques.

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

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

- les installations classées ou non et leur extension ou modification, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement seulement s'il contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles
- le changement de destination des bâtiments existants
- l'extension des bâtiments existants pour conforter la sécurité ou l'accessibilité du bâtiment.
- les installations, extensions, aménagements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (résidence sociale,...)

Chantilly, règlement

- Les futures constructions devront se conformer à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les groupes de garages seront organisés de telle sorte qu'ils n'aient qu'un accès sur la voirie publique.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage sont à conserver.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la zone UCa

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Pour le réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales), se référer au schéma directeur d'assainissement.. Pour les eaux pluviales, il est préconisé une rétention à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau communal est toléré.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'assainissement séparatif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Les puisards et puits perdus recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration est à privilégier par rapport aux puits d'infiltration.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

3 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les extensions pourront se faire dans le prolongement des bâtiments existants si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves. Pour les extensions dans le prolongement du bâti existant, des adaptations mineures sont possibles sous réserves qu'elles soient motivées par des raisons rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes

Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul par rapport à l'alignement des voies suivantes, tel que figuré au plan de zonage :

Respect des marges de recul, figurant au plan de zonage .

- marge de 10m trottoir ouest de l'avenue Charles de Gaulle
- marge de 20m trottoir est de l'avenue Charles de Gaulle
- Marge de 20m trottoir est de la RN16 au nord de la voie ferrée puis de 10m au sud de la voie ferrée.
- Marge de 10m trottoir nord de l'avenue de Bourbon.

Sauf en cas de marge de recul, il est obligatoire d'implanter les constructions avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour la zone UCa : L'implantation à l'alignement en bordure du chemin rural n°14 est autorisée.

Sauf en cas de marge de recul, il est obligatoire d'implanter les constructions avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Garages et annexes pourront être implantés à l'alignement sous réserve d'aucun accès direct sur la voie.

Aucune construction d'habitation principale ne pourra être édifée à moins de 7,50 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire. Les bâtiments autres qu'habitation et annexes pourront être édifés au minimum à une distance de 2 m de la limite du domaine public ferroviaire tout en respectant la marge de recul par rapport à la limite légale du chemin de fer telle que définie à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour la zone UCa et UC : les constructions devront s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives, la hauteur étant réglementée par l'article 10 de la zone UC et secteur UCa.

Les constructions permises le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur n'excédant pas 3,50 m à l'adossement.

Toutefois, un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines.

Les constructions doivent respecter le recul par rapport aux espaces boisés classés.

Pour les constructions de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe de pignon n'est pas prise en compte.

Les annexes séparées du bâtiment principal doivent s'implanter en limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la zone UCa

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une annexe de faible hauteur (- de 3m de haut), alors le recul sera au minimum de 2m.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la zone UCa

Pour la zone UCa : cette prescription ne s'applique pas pour des constructions non contiguës d'un même bâtiment (conception architecturale spécifique).

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut pas excéder 25 % de la surface totale du terrain, excepté dans la zone UC, pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif ainsi que le logement social où l'emprise au sol maximale est de 30%.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6. La hauteur des constructions ne peut dépasser :

9 m à l'égout du toit soit 2 étages droits sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau (R+2+c).

Pour la zone UCa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions, extensions et aménagements de d'équipements publics

Dans la zone UC :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m maximum au faîtage..

7. Dispositions générales :

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect architectural des bâtiments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage par une étoile est à préserver.

Ils présentent des caractéristiques architecturales remarquables qu'il convient de préserver. Toutefois, leur démolition ou la modification de leur aspect extérieur pourront être autorisées, à titre exceptionnel, à condition d'être justifiées par la nécessité de réaliser un projet ne pouvant expressément pas conserver les éléments architecturaux. L'intégration architecturale du projet devra dans ce cas être particulièrement argumentée.

Le volet paysager prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.

LES DISPOSITIFS DE CAPTEURS SOLAIRES

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

Chantilly, règlement

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Quelque soit l'implantation retenue, l'ensemble de l'installation ne devra pas être visible depuis les voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique et de tout autre espace public : tels équipement public, parcs, jardins,... Par ailleurs, la pose de panneaux solaires sur les bâtiments identifiés comme remarquable est interdite.

2) Sont interdits dans la zone UC :

LES FAÇADES SUR RUE, COUR, PIGNON DES BATIMENTS PRINCIPAUX :

- Les matériaux destinés à être recouverts s'ils sont apparents de type brique creuse, parpaing
- Les enduits tyroliens
- Les bardages de type bac acier
- Les vérandas sans harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- Les sous-sols enterrés dépassant 0,60m par rapport au sol naturel. Dans le cas d'extension la hauteur sera celle du soubassement des constructions existantes.
- La partie du sous-sol non traitée en harmonie avec le reste de la façade.

LES MENUISERIES :

Les menuiseries non peintes

LES TOITS :

- toits dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45°
- . sauf toit à la Mansart
- . sauf dispositions justifiées par des raisons architecturales ou d'intégration au site
- . sauf annexes et vérandas
- . sauf toits-terrasses

LES MATERIAUX DE COUVERTURE :

- matériaux de type précaires :
 - . fibro-ondulé
 - . tôle ondulée
 - . bac-acier
 - . bardeau bitumé
 - . plastique
 - matériaux autres que :
 - . petite tuile plate
 - . tuile à emboîtement d'aspect plat
 - . tuile en terre cuite
 - . ardoise non naturelle (la pose droite est obligatoire),
- sauf :
- . pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour où la zinguerie traditionnelle est autorisée,
 - . pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes où les matériaux translucides ou transparents sont autorisés
 - . pour les bâtiments annexes non situés en façade sur rue

LES ANNEXES:

- les annexes non traitées en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal
- Les annexes non accolées à la construction principale ou non reliée à elle par un mur ou une clôture végétale doivent être implantées en limite séparative.
- Si les annexes sont séparées, elles doivent être implantées en limite séparative.
- La toiture des annexes dépassant 40°.
- Les groupes de garages non implantés en limite séparative.

Chantilly, règlement

LES CLOTURES:

- Les clôtures ne s'intégrant pas harmonieusement avec les façades de par le matériau et la couleur utilisés
- l'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs du type métal, verre, bois, ...
- Les plaques de type béton armé entre poteaux
- Les clôtures de plus d'1m80.
- Les clôtures non constituées de murs pleins ou de murs bahuts surmontés d'un barreaudage vertical doublé ou non de haies vives

COMMERCES ET TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE:

- Les aménagements ne gardant pas les percements existants quand l'occupation est encore de l'habitat.
 - Les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez de chaussée.
- Les rideaux de type métalliques opaques qui obstruent la façade.
 - Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- Les vitrines et devantures autres que celles réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) non traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la zone UCa

LES SOUCHES DE CHEMINEES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TYPE EVACUATION DE FUMEEES, EXTRACTEURS, CLIMATISEURS

- sont interdits les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment.

LES BALCONS

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

L'occultation des balcons ne pourra se faire prioritairement que par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (type bois, métal, verre,...). Dans tous les cas, un traitement de l'ensemble des façades de l'immeuble devra être prévu.

ARTICLE UC.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Il sera donc exigé afin d'assurer le stationnement :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 2 places de stationnement pour tout logement inférieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété
 - . 3 places de stationnement pour tout logement supérieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété.
- Pour les constructions de type résidence hôtelière, résidence étudiante

1 place de stationnement par chambre ou logement

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou professions libérales :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction

- Pour les constructions à usage de commerces de plus de 125 m² de SHON :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de SHON au delà des premiers 100 m² de surface de SHON

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales :

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction

- Pour les constructions à usage hôtelier :

Chantilly, règlement

1 place de stationnement par chambre

- Pour les constructions à usage de restauration :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre entre les catégories définies ci-dessus, augmentation du nombre de logements après division, augmentation de la SHON (dans ce cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés)

Pour toutes les constructions non citées, les normes de stationnement sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. En tout état de cause, les besoins nécessaires à l'usage du ou des bâtiments doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

Le constructeur peut également être tenu quitte des obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation au titre de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UC, pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif ainsi que le logement social : 1 place de stationnement pour 2 logements sociaux.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions, extensions et aménagements de bâtiment à usage sanitaire, médical et hospitalier.

ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage par un cercle sont à préserver.

Les plantations seront réalisées avec les essences locales énoncées en annexe du présent document.

1/ Espaces Boisés Classés

les EBC figurant au plan sont soumis à art L130-1 du Code de l'Urbanisme.

2/ Autres protections :

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage sont constituées d'essences locales et sont à conforter.

3/ Obligations de planter :

Les espaces restés libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Chantilly, règlement

Dans le cas d'opération d'ensemble, il doit être aménagé 60m² d'espace de récréation commun par logement. Cette disposition n'est pas applicable en zone UC aux logements sociaux et aux constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide

Des haies denses à feuillage persistant doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la zone UCa.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les COS applicables sont indiqués pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes.

Lorsque les bâtiments existants justifient d'être conservés pour leur valeur architecturale ou pour la composition urbaine qu'ils représentent, il sera possible de prévoir dans le cas d'aménagement, de réparation ou de changement de destination, la réutilisation des volumes existants, sans tenir compte du COS fixé pour les constructions neuves dans la zone, à condition de respecter les dispositions de stationnement énoncées à l'article 12. Il sera possible de modifier la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions existantes de façon mineure afin de s'adapter au changement de destination projeté.

Le COS applicable est fixé à 0,60.

Pour la zone UCa : le COS est fixé à 1,2.

Dans la zone UC, le COS pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif ainsi que le logement social est fixé à 0,85.

Le COS est non réglementé pour les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine mixte périphérique peu dense.

La zone UD comprend plusieurs secteurs :

- UDa : secteur d'urbanisation situé entre la Nonette et le centre historique, aux qualités architecturales et paysagères
- UDb : secteur de la frange ouest du centre historique, aux qualités architecturales et paysagères
- UDe : secteur à caractère mixte d'habitat résidentiel à faible densité

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1/ Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UD:

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- le changement de destination des garages liés à l'habitat sauf si le nombre de stationnement peut être retrouvé sur la parcelle.
- le dépôts de matériaux divers, de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- les bâtiments agricoles,
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de caravaning, les garages de caravanes à ciel ouvert ainsi que stationnement des caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les habitations légères de loisirs
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeurs, poussières, circulation)
- les discothèques

Toutes nouvelles constructions et extensions des constructions existantes n'appliquant pas les marges d'isolement de 50m imposées par le Règlement Sanitaire Départemental et le Loi d'Orientation Agricole.

ARTICLE UD.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

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

- les installations classées ou non et leur extension ou modification, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel

Chantilly, règlement

qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement quand contribution à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.
- les abris de jardin seulement s'ils sont implantés en limites séparatives.
- le changement de destination des bâtiments existants.
- l'extension des bâtiments même si leur règles d'implantation ne correspondent plus aux règles édictées dans la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité et de respecter le COS et l'emprise au sol.
- les verrières, vérandas, pergolas et marquises devront être réalisées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Dans le secteur UDc :

- l'implantation ou l'extension des activités non nuisantes liées à une activité hippique sont admises.
- le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article UDc 12 et de rester dans le volume existant.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les groupes de garages seront organisés de telle sorte qu'ils n'aient qu'un accès sur la voirie publique.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage sont à conserver.

ARTICLE UD.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Pour le réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales), se référer au schéma directeur d'assainissement.. Pour les eaux pluviales, il est préconisé une rétention à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau communal est toléré.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'assainissement séparatif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Les puisards et puits perdus recevant des eaux souillées sont interdits.

Chantilly, règlement

En cas d'impossibilité de raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration est à privilégier par rapport aux puits d'infiltration.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

3 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les extensions pourront se faire dans le prolongement des bâtiments existants si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves. Pour les extensions dans le prolongement du bâti existant, des adaptations mineures sont possibles sous réserves qu'elles soient motivées par des raisons rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul par rapport à l'alignement des voies suivantes, tel que figuré au plan de zonage :

- Marge de 50m : chemin des Obstinés et rives du Canal Saint-Jean, esplanade de la Canardière.
- Marge de 20 m : avenues Marie Amélie et le long de la RN 16.
- Marge de 10m : Avenues de Chartres, de Joinville, Magdeleine, de Nemours, Montpensier, de Bourbon, de Guise.

Aucune construction d'habitation principale ne pourra être édifiée à moins de 7,50 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire. Les bâtiments à usage autre qu'habitation et annexes pourront être édifiés au minimum à une distance de 2 m de la limite du domaine public ferroviaire tout en respectant la marge de recul par rapport à la limite légale du chemin de fer telle que définie à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845.

Sauf en cas de marge de recul, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

En bordure des voies figurées au plan de zonage par un liseré, l'implantation à l'alignement est obligatoire.

Garages et annexes pourront être implantés à l'alignement sous réserve d'aucun accès direct sur la voie.

Les constructions existantes même si elles ne respectent pas les règles d'implantation du présent PLU pourront être étendues à condition qu'elles n'entraînent pas une réduction du retrait préexistant.

ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul :

L'implantation des constructions non contiguës aux limites séparatives doit se faire avec une marge d'isolement au moins égale à moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4 m

Secteur UDa :

L'implantation des constructions devra se faire sur une seule limite séparative pour les constructions des parcelles situées sur les voies parallèles à la Nonette.

Pour les parcelles situées sur les autres voies (non parallèles à la Nonette) les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, voire en fond de parcelle dans le respect des hauteurs voisines existantes et des prospects.

Au-delà de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul :

Les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Les constructions existantes pourront toutefois s'étendre de façon limitée quelle que soit sa destination.

Les constructions permises le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur n'excédant pas 3,50 m à l'adossement.

Toutefois, un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines.

Pour les constructions de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe de pignon n'est pas prise en compte.

Les annexes séparées du bâtiment principal doivent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UD.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une annexe de faible hauteur (- de 3m de haut), alors le recul sera au minimum de 2m.

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UDa :

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain

Secteur UDb :

L'emprise au sol ne peut dépasser 40 % de la surface totale du terrain

Secteur UDC :

L'emprise au sol ne pourra dépasser 30% de la surface totale du terrain

Le reste de la zone UD :

L'emprise au sol est non réglementée

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

8. La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- Dans la zone UD et le secteur UD b: 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage (R+1+c) à l'exception des constructions comportant des locaux à usage commerciaux et de services et bureaux qui pourront atteindre 11 m au faîtage.
- Dans le secteur UDa : 6 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, (R+1+c)
- Dans le secteur UDc : 7 m à l'égout du toit (R+1 ou R+c)

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions, extensions et aménagements de bâtiment à usage social, sanitaire, médical et hospitalier, ainsi que pour les constructions d'équipements publics

9. Dispositions générales :

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'aspect architectural des bâtiments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage par une étoile est à préserver
- le volet paysager prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.
- Prendre en compte les caractéristiques de l'architecture dominante dans la zone.
- Le style d'architecture anglo-normande ou datable du XIXe siècle peut être reproduit dans la zone.
- Les clôtures reportées au plan de zonage sont à conserver.

Les bâtiments repérés au plan de zonage avec une étoile présentent des caractéristiques architecturales remarquables qu'il convient de préserver. Toutefois, leur démolition ou la modification de leur aspect extérieur pourront être autorisées, à titre exceptionnel, à condition d'être justifiées par la nécessité de réaliser un projet ne pouvant expressément pas conserver les éléments architecturaux. L'intégration architecturale du projet devra dans ce cas être particulièrement argumentée.

LES DISPOSITIFS DE CAPTEURS SOLAIRES

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Quelque soit l'implantation retenue, l'ensemble de l'installation ne devra pas être visible depuis les voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique et de tout autre espace public : tels équipement public, parcs, jardins,...Par ailleurs, la pose de panneaux solaires sur les bâtiments identifiés comme remarquable est interdite.

Chantilly, règlement

3) Sont interdits dans la zone UD:

LES FAÇADES SUR RUE, COUR, PIGNON DES BATIMENTS PRINCIPAUX :

- Les matériaux destinés à être recouverts s'ils sont apparents de type brique creuse, parpaing
- Les enduits tyroliens
- Les bardages métalliques et les matériaux ondulés.
- Les vérandas sans harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- Les sous-sols enterrés dépassant 0,60m par rapport au sol naturel. Dans le cas d'extension la hauteur sera celle du soubassement des constructions existantes.

LES TOITS :

- toits autres qu'à double pente, sauf toit à la Mansart et sauf dispositions justifiées par des raisons architecturales ou d'intégration au site
- toits dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45°
- . sauf annexes et vérandas, terrassons à la Mansart
- toits-terrasses en façade sur les bâtiments principaux

LES MATERIAUX DE COUVERTURE :

- matériaux de type précaires :
 - . fibro-ondulé
 - . tôle ondulée
 - . bac-acier
 - . bardeau bitumé
 - . plastique
- matériaux autres que :
 - . petite tuile plate
 - . tuile à emboîtement d'aspect plat
 - . tuile en terre cuite
 - . ardoise non naturelle (la pose droite est obligatoire), sauf :
 - . pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour où la zinguerie traditionnelle est autorisée,
 - . pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes où les matériaux translucides ou transparents sont autorisés
 - . pour les bâtiments annexes non situés en façade sur rue

LES ANNEXES:

- les annexes non traitées en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal
 - Les annexes non accolées à la construction principale ou non reliée à elle par un mur ou une clôture végétale doivent être implantées en limite séparative.
- Si les annexes sont séparées, elles doivent être implantées en limite séparative.
- La toiture des annexes dépassant 40°.
 - Les groupes de garages implantés en limite séparative.

LES CLOTURES:

- Les clôtures ne s'intégrant pas harmonieusement avec les façades de par le matériau et la couleur utilisés
- l'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs du type métal, verre, bois, ...
- Les plaques de type béton armé entre poteaux
- Les clôtures de plus de 2m.
- Les clôtures non constituées de murets et de barrière en type bois, doublées ou non de haies vives ou de grillages obligatoirement doublés de haies vives.
- Les barreaudages non peints

Chantilly, règlement

COMMERCES ET TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE:

- Les aménagements ne gardant pas les percements existants quand l'occupation est encore de l'habitat.
 - Les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez de chaussée.
- Les rideaux de type métalliques opaques qui obstruent la façade.
 - Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- Les vitrines et devantures autres que celles réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) non traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

LES SOUCHES DE CHEMINEES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TYPE EVACUATION DE FUMEEES, EXTRACTEURS, CLIMATISEURS

- sont interdits les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment

LES BALCONS

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

L'occultation des balcons ne pourra se faire prioritairement que par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (type bois, métal, verre,...). Dans tous les cas, un traitement de l'ensemble des façades de l'immeuble devra être prévu.

ARTICLE UD.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Il sera donc exigé afin d'assurer le stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- . 2 places de stationnement pour tout logement inférieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété
- . 3 places de stationnement pour tout logement supérieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété.

- Pour les constructions de type résidence hôtelière, résidence étudiante

1 place de stationnement par chambre ou logement

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou professions libérales :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction

- Pour les constructions à usage de commerces de plus de 125 m² de SHON :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de SHON au delà des premiers 100 m² de surface de SHON

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales :

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction

- Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre

- Pour les constructions à usage de restauration :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre entre les catégories définies ci-dessus, augmentation du nombre de logements après division,

Chantilly, règlement

augmentation de la SHON (dans ce cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés)

Pour toutes les constructions non citées, les normes de stationnement sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. En tout état de cause, les besoins nécessaires à l'usage du ou des bâtiments doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

Le constructeur peut également être tenu quitte des obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation au titre de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions, extensions et aménagements d'équipements publics.

ARTICLE UD.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage par un cercle sont à préserver.

1/ Espaces Boisés Classés

Les EBC figurant au plan sont soumis à art L130-1 du Code de l'Urbanisme.

2/ Autres protections :

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage sont constituées d'essences locales et sont à conforter.

Les éléments du paysage à préserver tel que repérés au plan de zonage sont à protéger ou à conforter

3/ Obligations de planter :

Les espaces restés libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Dans le cas d'opération d'ensemble, il doit être aménagé 60m² d'espace de récréation commun par logement.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide

Chantilly, règlement

Des haies denses à feuillage persistant doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

« Les COS applicables sont indiqués pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes »

« Lorsque les bâtiments existants justifient d'être conservés pour leur valeur architecturale ou pour la composition urbaine qu'ils représentent, il sera possible de prévoir dans le cas d'aménagement, de réparation ou de changement de destination, la réutilisation des volumes existants, sans tenir compte du COS fixé pour les constructions neuves dans la zone, à condition de respecter les dispositions de stationnement énoncées à l'article 12. Il sera possible de modifier la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions existantes de façon mineure afin de s'adapter au changement de destination projeté.»

1/ secteur UDa :

le COS applicable est fixé à 0,4

2/ secteur UDb et le reste de la zone UD :

le COS applicable est fixé à 0,3

3/secteur UDc :

le COS applicable est fixé à 0,2

4/ dans la zone UD et ses secteurs, excepté le secteur UDc :

un COS de 1,5 sera appliqué pour toutes les constructions à usage de bureaux ou de professions libérales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics, constructions et installations directement liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

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

- Les installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits
- Les constructions à usage de bureaux ou de services
- Les constructions liées à des activités artisanales et industrielles.
- Les salles de spectacle, les discothèques
- Les hôtels et restaurants
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés à condition qu'elles soient en contiguïté ou intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités
- Les restaurants d'entreprise et tous les services ou équipements collectifs nécessaires au bon fonctionnement des activités
- Les constructions d'équipements à caractère d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation générale de la zone
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles
- Les futures constructions devront se conformer à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Pour le réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales), se référer au schéma directeur d'assainissement.

Pour les eaux pluviales, il est préconisé une rétention à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau communal est obligatoire.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'assainissement séparatif.

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau devra respecter les contraintes particulières imposées par les services compétents.

Par ailleurs, les rejets émanant des installations classées doivent obéir à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Les puisards et puits perdus recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration est à privilégier par rapport aux puits d'infiltration.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

3 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les extensions pourront se faire dans le prolongement des bâtiments existants si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves. Pour les extensions dans le prolongement du bâti existant, des adaptations mineures sont possibles sous réserves qu'elles soient motivées par des raisons rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes.

Chantilly, règlement

Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul, figurant au plan de zonage, recul par rapport à l'alignement de certaines voies (RN 16) ou emprises publiques :

- Marge de 10 m, le long de l'avenue Général de Gaulle
- Marge de 10m, le long de l'avenue du Général Leclerc
- Marge de 20m, le long de l'avenue Général Leclerc (zone UE à proximité de l'avenue de Chartres).

Sauf en cas de marge de recul, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction d'habitation principale ne pourra être édifiée à moins de 7,50 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire. Les bâtiments autres qu'habitation et annexes pourront être édifiés au minimum à une distance de 2 m de la limite du domaine public ferroviaire tout en respectant la marge de recul par rapport à la limite légale du chemin de fer telle que définie à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra se faire avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4 m

De plus, toute implantation en limite séparative peut être admise pour les bâtiments annexes de petit volume (loge de gardien, local technique...)

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une annexe de faible hauteur (- de 3m de haut), alors le recul sera au minimum de 2m.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions ne doit pas dépasser 75% de la surface totale du terrain, excepté dans la zone UE du Castel où l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la surface totale du terrain

On ne prendra pas en compte, les bâtiments techniques externes tels que cheminées, cuves, chaufferies, ... de faible emprise.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10. La hauteur des constructions ne peut dépasser :

La hauteur des constructions est limitée à 9m au faîtage

Toutefois, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

11. Dispositions générales :

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'aspect architectural des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage par une étoile est à préserver.
- le volet paysager prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.
- Prendre en compte les caractéristiques de l'architecture dominante dans la zone.

Les bâtiments repérés au plan de zonage avec une étoile présentent des caractéristiques architecturales remarquables qu'il convient de préserver. Toutefois, leur démolition ou la modification de leur aspect extérieur pourront être autorisées, à titre exceptionnel, à condition d'être justifiées par la nécessité de réaliser un projet ne pouvant expressément pas conserver les éléments architecturaux. L'intégration architecturale du projet devra dans ce cas être particulièrement argumentée.

4) Prescriptions pour les bâtiments destinés à accueillir des activités tertiaires:

Des parements de type pierre, briques, bois exotique, des parements peints ou enduits dans des couleurs beiges. De même des éléments translucides ou transparents seront recherchés.

LES DISPOSITIFS DE CAPTEURS SOLAIRES

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Quelque soit l'implantation retenue, l'ensemble de l'installation ne devra pas être visible depuis les voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique et de tout autre espace public : tels équipement public, parcs, jardins,...Par ailleurs, la pose de panneaux solaires sur les bâtiments identifiés comme remarquable est interdite.

5) Sont interdits dans la zone UE:

FAÇADES :

- Le traitement non harmonieux de toute la façade et ouvertures
- Les matériaux destinés à être recouverts s'ils restent apparents de type brique creuse, parpaing.
- Les types bardages métalliques bruts ou galvanisés, non peints en usine
- Façades de grande longueur n'ayant pas d'éléments d'architecture qui rythment sa linéarité
- Couleur des bardages sans harmonie avec celles des huisseries

TOITS :

- Les toits-terrasses si le parti architectural n'est pas justifié.

COUVERTURES

- La tôle brute ou galvanisée non peinte en usine.
- Les teintes des matériaux sans harmonie avec le paysage environnant
- Les recouvrements autres que de type cuivre, zinc, acier inoxydable ou de type ardoise

Chantilly, règlement

ANNEXES :

- Les annexes non traitées en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal

CLOTURES :

- Les plaques de type béton armé entre poteaux
- Les clôtures sur rue non constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 m, surmonté d'un barreaudage plat ou d'un grillage avec la possibilité de les doubler de haies vives.
- l'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs du type métal, verre, bois, ...

LES SOUCHES DE CHEMINEES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TYPE EVACUATION DE FUMÉES, EXTRACTEURS, CLIMATISEURS

- sont interdits les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment.

LES BALCONS

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

L'occultation des balcons ne pourra se faire prioritairement que par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (type bois, métal, verre,...). Dans tous les cas, un traitement de l'ensemble des façades de l'immeuble devra être prévu.

ARTICLE UE.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Le stationnement et les aires de déchargement des camions et véhicules nécessaires aux livraisons se feront sur la parcelle.

Il sera donc réservé afin d'assurer le stationnement :

- Pour les constructions à usage de bureaux, services, activités artisanales et industrielles :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction
- Pour les constructions à usage de commerces de plus de 125 m² de surface hors œuvre nette :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :
1 place de stationnement par chambre,
- Pour les constructions à usage de restauration :
1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les extensions ne seront autorisées que si le nombre de places de stationnement ci-avant est respecté.

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec les essences locales énoncées en annexe du présent document.

1/ Obligations de planter :

Les espaces restés libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide

Des haies denses à feuillage persistant doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les clôtures seront doublées de haies vives.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les COS applicables sont indiqués pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes.

Lorsque les bâtiments existants justifient d'être conservés pour leur valeur architecturale ou pour la composition urbaine qu'ils représentent, il sera possible de prévoir dans le cas d'aménagement, de réparation ou de changement de destination, la réutilisation des volumes existants, sans tenir compte du COS fixé pour les constructions neuves dans la zone, à condition de respecter les dispositions de stationnement énoncées à l'article 12. Il sera possible de modifier la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions existantes de façon mineure afin de s'adapter au changement de destination projeté.

- pour les constructions à usage de bureaux et services:
le COS applicable est fixé à 1,5

- pour les autres constructions à usage d'artisanat et d'industrie :
le COS applicable est fixé à 1.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'équipements publics, constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

Zone urbaine spécifique destinée à accueillir des équipements à caractère d'intérêt collectif

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UG.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

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

- Les constructions d'équipements à caractère d'intérêt collectif
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
- Les installations classées ou non sous conditions qu'elles soient indispensables aux besoins nécessaires au fonctionnement des équipements ou des constructions d'accompagnement autorisés dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants afin d'éviter les dangers et les nuisances
- La modification du nivellement du sol s'il contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- Les futures constructions devront se conformer à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage sont à conserver.

ARTICLE UG.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

- 1 - Alimentation en eau potable

Chantilly, règlement

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Pour le réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales), se référer au schéma directeur d'assainissement.

Pour les eaux pluviales, il est préconisé une rétention à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau communal est obligatoire.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'assainissement séparatif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Les puisards et puits perdus recevant des eaux souillées sont interdits.

En cas d'impossibilité de raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration est à privilégier par rapport aux puits d'infiltration.

Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

3 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE UG.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les extensions pourront se faire dans le prolongement des bâtiments existants si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves. Pour les extensions dans le prolongement du bâti existant, des adaptations mineures sont possibles sous réserves qu'elles soient motivées par des raisons rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes

Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul, figurant au plan de zonage, par rapport à l'alignement de certaines voies (RD 1016) ou emprises publiques :

- Marge de 20m le long de l'avenue du Général Leclerc
- Marge de 10 m, le long de l'avenue d'Orléans.

Sauf en cas de marge de recul, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UG.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions non contiguës aux limites séparatives devra se faire avec une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 4 m

Les constructions doivent respecter les marges de recul par rapport aux espaces boisés classés tels que reportés au plan de zonage.

ARTICLE UG.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une annexe de faible hauteur (- de 3m de haut), alors le recul sera au minimum de 2m.

ARTICLE UG.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 75% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UG.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

12. La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- hauteur de toute construction limitée à 9 m à l'égout du toit

13. Dispositions générales :

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UG.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments repérés au plan de zonage avec une étoile présentent des caractéristiques architecturales remarquables qu'il convient de préserver. Toutefois, leur démolition ou la modification de leur aspect extérieur pourront être autorisées, à titre exceptionnel, à condition d'être justifiées par la nécessité de réaliser un projet ne pouvant expressément pas conserver les éléments architecturaux. L'intégration architecturale du projet devra dans ce cas être particulièrement argumentée.

LES DISPOSITIFS DE CAPTEURS SOLAIRES

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

Chantilly, règlement

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Quelque soit l'implantation retenue, l'ensemble de l'installation ne devra pas être visible depuis les voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique et de tout autre espace public : tels équipement public, parcs, jardins,... Par ailleurs, la pose de panneaux solaires sur les bâtiments identifiés comme remarquable est interdite.

1) Sont interdits dans la zone UG

- L'emploi de matériaux ondulés,
- Les plaques de type béton armé entre poteaux
- Les nouvelles constructions non compatibles avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone.

LES SOUCHES DE CHEMINÉES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TYPE EVACUATION DE FUMÉES, EXTRACTEURS, CLIMATISEURS

- sont interdits les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment.

LES BALCONS et CLOTURES

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

L'occultation des balcons ne pourra se faire prioritairement que par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (type bois, métal, verre,...). Dans tous les cas, un traitement de l'ensemble des façades de l'immeuble devra être prévu.

L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs du type métal, verre, bois, ...

ARTICLE UG.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Il sera donc réservé afin d'assurer le stationnement :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 2 places de stationnement pour tout logement inférieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété
 - . 3 places de stationnement pour tout logement supérieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété.

- Equipements publics

1 place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette de construction.

- Etablissements scolaires :

3 places par classe.

Les établissements d'enseignement doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues à raison d'une place pour 50 élèves.

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

**ARTICLE UG.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN
MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE
PLANTATIONS**

Les plantations seront réalisées avec les essences locales énoncées en annexe du présent document.

1/ Espaces Boisés Classés

Les EBC figurant au plan sont soumis à art L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2/ Obligations de planter :

Les espaces restés libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les implantations de constructions nouvelles se feront en préservant la plus grande partie d'arbres de qualité. Un relevé d'arbres et de haies existants pourra être exigé.

Des haies denses à feuillage persistant doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les clôtures seront doublées de haies vives.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

Zone urbaine spécifique réservée aux activités hippiques

La zone UH comprend un secteur :

Le secteur UHt : secteur lié aux Tribunes de l'Hippodrome.

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2
- Le changement de destination des constructions et installations liées à l'activité hippique est interdit
- Le changement de destination des garages liés à l'habitat sauf si le nombre de stationnement peut être retrouvé sur la parcelle.

ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

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

Dans la zone UH, à l'exception du secteur UHt :

- les constructions et installations liées à l'activité hippique.
- l'extension des établissements hippiques existants.
- la modification des établissements hippiques existants à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination de leur affectation.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés :
 - o pour les parcelles existantes, que le terrain d'assiette de l'opération comporte au minimum 8 boxes,
 - o en cas de division de terrain, que le projet ou le terrain d'opération comporte au minimum 8 boxes, et que les constructions soient intégrées dans le même volume que l'établissement hippique.
- modification et aménagement de logements existants dans les établissements hippiques sous réserve que ces logements soient destinés uniquement aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des établissements autorisés et que ces logements soient conformes aux dispositions en vigueur du règlement sanitaire départemental.
 - installations classées ou non liées à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de la législation en vigueur.
 - vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

Dans le secteur UHt :

- Les constructions et installations abritant des activités classées ou non, commerciales ou non, liées à la présence de l'hippodrome
- La restauration

Dans toute la zone UH, y compris le secteur UHt :

- Les équipements à caractère d'intérêt général
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces ou pour des raisons fonctionnelles.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement individuel à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Pour le réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales), se référer au schéma directeur d'assainissement..

Pour les eaux pluviales, il est préconisé une rétention à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau communal est obligatoire.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'assainissement séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues à l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme et en respectant la législation actuelle en vigueur.

Par ailleurs, les rejets émanant des installations classées doivent obéir aux règles spécifiques fixées par la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Chantilly, règlement

Le raccordement des eaux pluviales se réalisera dans un puits d'infiltration existant.
Les puisards et puits perdus recevant des eaux souillées sont interdits.
En cas d'impossibilité de raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration est à privilégier par rapport aux puits d'infiltration.
Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.
Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

3 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les extensions pourront se faire dans le prolongement des bâtiments existants si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves. Pour les extensions dans le prolongement du bâti existant, des adaptations mineures sont possibles sous réserves qu'elles soient motivées par des raisons rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes

Aucune construction d'habitation principale ne pourra être édifiée à moins de 7,50 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire. Les bâtiments autres qu'habitation et les annexes pourront être édifiés au minimum à une distance de 2 m de la limite du domaine public ferroviaire tout en respectant la marge de recul par rapport à la limite légale du chemin de fer telle que définie à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845.

A l'exception de la zone Uht :

- **sauf en cas de marge de recul** figurant au plan de zonage, **les constructions peuvent s'implanter** à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.
- Dans le secteur UHt, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'emprise de la route des Aigles.

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UH, à l'exception du secteur UHt, l'implantation des constructions non contiguës aux limites séparatives doit se faire avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4m

En bordure des zones ou secteurs à vocation d'habitation, l'implantation des constructions en limite séparative se fera en respectant les conditions suivantes :

- protection acoustique et de sécurité contre l'incendie selon la législation en vigueur
- les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 3,50 m à l'adossement.
- Au-delà de 3,5 m de hauteur, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UHt, non réglementé.

Chantilly, règlement

Les constructions doivent respecter la marge de recul de 30m, figurant au plan de zonage, par rapport à la limite nord de ce secteur.

ARTICLE UH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UH, à l'exception du secteur Uht : Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une annexe de faible hauteur (- de 3m de haut), alors le recul sera au minimum de 2m.

Dans le secteur UHt : Non réglementé

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

14. La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- **dans la zone UH, à l'exception du secteur UHt** :

La hauteur ne pourra dépasser 9m à l'égout du toit

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau.

- **dans le secteur UHt** :

Non réglementé

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions, extensions et aménagements d'équipements publics

2. Dispositions générales :

Dans le cas de toits à la Mansart, le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un seul niveau habitable.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect architectural des bâtiments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage par une étoile est à préserver

Les clôtures existantes figurant au plan de zonage sont à préserver.

Les constructions nouvelles doivent s'inspirer de l'architecture traditionnelle hippique de la région

Les bâtiments repérés au plan de zonage avec une étoile présentent des caractéristiques architecturales remarquables qu'il convient de préserver. Toutefois, leur démolition ou la modification de leur aspect extérieur pourront être autorisées, à titre exceptionnel, à condition d'être justifiées par la nécessité de réaliser un projet ne pouvant expressément pas conserver les

Chantilly, règlement

éléments architecturaux. L'intégration architecturale du projet devra dans ce cas être particulièrement argumentée.

- **Dans la zone UH, à l'exception du secteur UHt :**

LES DISPOSITIFS DE CAPTEURS SOLAIRES

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

La pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être encastrés de préférence sur des toitures de teinte sombre (de type ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Quelque soit l'implantation retenue, l'ensemble de l'installation ne devra pas être visible depuis les voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique et de tout autre espace public : tels équipement public, parcs, jardins,... Par ailleurs, la pose de panneaux solaires sur les bâtiments identifiés comme remarquable est interdite.

1) Sont interdits:

LES FAÇADES SUR RUE, COUR, PIGNON DES BATIMENTS PRINCIPAUX :

- Les matériaux destinés à être recouverts s'ils sont apparents de type brique creuse, parpaing
- Les enduits tyroliens
- Les bardages métalliques et les matériaux ondulés.
- Les sous-sols dépassant 0,60m par rapport au terrain naturel. Toutefois en cas d'extension, cette hauteur maximale de 0,60m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur des soubassements existants.
- La partie de sous-sol apparent non traitée en harmonie avec le reste de la façade.
- Les vérandas sans harmonie avec l'architecture des bâtiments.

LES TOITS :

- toits dont la pente des versants est inférieure à 45°
- . sauf annexes, vérandas, toits-terrasses, bâtiments hippiques
- . sauf dispositions justifiées par des raisons architecturales ou d'intégration au site
- toits-terrasses sauf si elles sont un élément de liaison entre volumes ou lorsque le parti architectural le justifie

LES MATERIAUX DE COUVERTURE :

- matériaux de type précaires :
 - . fibro-ondulé
 - . tôle ondulée
 - . bac-acier
 - . bardeau bitumé
 - . plastique
- matériaux autres que :
 - . petite tuile plate
 - . tuile à emboîtement d'aspect plat
 - . tuile en terre cuite
 - . ardoise non naturelle (la pose droite est obligatoire),
sauf :
 - . pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour où la zinguerie traditionnelle est autorisée,

Chantilly, règlement

- . pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes où les matériaux translucides ou transparents sont autorisés
- . pour les bâtiments annexes non situés en façade sur rue

LES MENUISERIES :

- Les menuiseries non peintes

LES ANNEXES:

- Les annexes non traitées en harmonie de par le matériau et la couleur utilisés avec le bâtiment principal
- Les annexes non accolées à la construction principale ou non reliée à elle par un mur ou une clôture végétale doivent être implantées en limite séparative.
- Si les annexes sont séparées, elles doivent être implantées à l'alignement.
- La toiture des annexes supérieure à 40°.
- Les groupes de garages non implantés en limite séparative.

LES CLOTURES:

- Les clôtures ne s'intégrant pas harmonieusement avec les façades de par le matériau et la couleur utilisés
- l'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs du type métal, verre, bois, ...
- Les plaques de type béton armé entre poteaux
- Les clôtures uniquement constituées de grillage

LES SOUCHES DE CHEMINEES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TYPE EVACUATION DE FUMÉES, EXTRACTEURS, CLIMATISEURS

- sont interdits les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment

Dans le secteur UHt :

Non réglementé.

LES BALCONS

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

L'occultation des balcons ne pourra se faire prioritairement que par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (type bois, métal, verre,...). Dans tous les cas, un traitement de l'ensemble des façades de l'immeuble devra être prévu.

ARTICLE UH.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Il sera donc réservé afin d'assurer le stationnement :

- **Dans la zone UH, à l'exception du secteur UHt :**
 - Pour les établissements hippiques :
1 place par tranche de 4 boxes
 - Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 2 places de stationnement pour tout logement inférieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété

Chantilly, règlement

. 3 places de stationnement pour tout logement supérieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété.

- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

1 place par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette de construction.

- **Dans le secteur UHt :**

Le stationnement en UH t s'effectue en Nth1, sauf desserte technique liée au fonctionnement de l'hippodrome.

Ces dispositions non sont pas applicables aux constructions, extensions et aménagements d'équipements publics.

ARTICLE UH.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage par un cercle sont à préserver.

Les plantations seront réalisées avec les essences locales énoncées en annexe du présent document.

1/ Espaces Boisés Classés

les EBC figurant au plan sont soumis à art L130-1 du Code de l'Urbanisme.

2/ Autres protections :

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage sont constituées d'essences locales et sont à conforter.

Les éléments du paysage à préserver tels que repérés au plan de zonage sont à protéger ou à conforter

3/ Obligation de planter

- **Dans la zone UH, à l'exception du secteur UHt :**

Les espaces verts restés libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants sera exigé lors de la demande du permis de construire.

Dans le cas d'opération d'ensemble, il doit être aménagé 60m² d'espace de récréation commun par logement.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide

Des haies denses à feuillage persistant doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

- **Dans le secteur UHt :**

Chantilly, règlement

Les arbres remarquables sont à conserver autant que possible. La préservation des arbres existants est conditionnée par :

- la bonne santé des arbres,
- leur non dangerosité permettant d'assurer la sécurité des usagers
- leur conformité avec les grands principes de composition et d'organisation des aires de stationnement validées par la Commission Supérieure des Sites.

La clôture de l'hippodrome recevra un traitement végétal soigné avec des plantations de végétaux d'origine locale, listés en annexes ci-après.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les COS applicables sont indiqués pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

Lorsque les bâtiments existants justifient d'être conservés pour leur valeur architecturale ou pour la composition urbaine qu'ils représentent, il sera possible de prévoir dans le cas d'aménagement, de réparation ou de changement de destination (lorsque celle-ci est autorisée), la réutilisation des volumes existants, sans tenir compte du COS fixé pour les constructions neuves dans la zone, à condition de respecter les dispositions de stationnement énoncées à l'article 12. Il sera possible de modifier la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions existantes de façon mineure afin de s'adapter au changement de destination projeté.

- **Dans la zone UH, à l'exception UHt :**

Le COS est fixé à 0,8 pour les établissements hippiques et les élevages hippiques

Le COS est fixé pour les logements à 0.1

Le COS n'est pas fixé pour les constructions à usage agricole.

- **Dans le secteur UHt :**

Non réglementé

Le COS n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics, constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.