

Ville de Nanteuil-le-Haudouin / Plan local d'urbanisme  
Règlement

04



Approuvé le 12 Juillet 2016

## TITRE II CHAPITRE IV

# ZONE UC

Cette zone est aussi règlementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante : **OAP 7**.

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

**Rappel** : Dans une bande de 250m de part et d'autre de la déviation de la R.N. 2 et de la voie ferrée figurant aux plans de zonage, les constructions nouvelles autorisées sont soumises à des normes d'isolement acoustique, prévues par l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié, et de ses annexes.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition(s) sont autorisées.

La zone est concernée par un risque d'inondation et de coulées de boues

#### ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas prévu à l'article UC.2.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)

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

Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à une activité autorisée sur la zone et qu'elles soient obligatoirement incluses dans le volume bâti principal.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des normes d'accessibilité.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

## **ARTICLE UC.4 -DESSERTE 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 obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2/ Assainissement**

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur infiltration ou leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales.

#### **La gestion des eaux pluviales devra respecter les principes de l'OAP 7.**

Les eaux pluviales des parcelles constructibles devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

Après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol, tels que noues, fossés et drains et bassins. Le débit de fuite autorisé vers le réseau collectif est de 1l/s.

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être canalisées séparément des eaux de ruissellement et pourront être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux des voiries et des divers espaces collectifs devront être dirigées vers des bassins (ou autres dispositifs de rétention et d'infiltration) réalisés à cette fin.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet. Cette règle ne concerne pas les aires de stationnement des véhicules légers lorsqu'ils sont réalisées avec des matériaux perméables conformément à l'article 13.

Tout dispositif de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales doit être localisé dans la « trame bleue » figurant sur le schéma de principe en annexe 4 au présent règlement de zone.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains et bassins.

### **3/ Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

#### **ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

#### **ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins **6** mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

Dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée sur le domaine public sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public."

#### **ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à toutes les limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

- La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

En outre, pour les bâtiments implantés sur la limite séparative, cette surépaisseur peut empiéter sur la propriété voisine, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord écrit du propriétaire mitoyen avec acte notarié, voire du rachat de l'empiètement sur le terrain mitoyen.

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

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut pas excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

#### **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel de la plateforme sur laquelle est édifié le bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **8** mètres de hauteur totale (faîtage ou acrotère)

Dans le cas d'un terrain en pente, l'implantation sera conforme à la coupe de principe d'implantation du bâti figurant dans l'OAP7. Le principe étant d'équilibrer déblai/remblai, tout dépôt excédentaire sur le terrain étant interdit.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, silos, cheminées, et autres structures verticales).

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

## **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

D'une manière générale,

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraîne le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

### **1/ Conception :**

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

## **2/ Bâtiments annexes :**

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

## **3/ Toitures :**

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire. Par un traitement spécifique, ils devront faire partie intégrante des bâtiments.

## **4/ Façades :**

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs. Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et seront conformes aux références figurant en annexe 2 du présent règlement de zone.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, blocs de béton alvéolé, etc...) est interdit.

Sont autorisés : les parements en bac métalliques laqués, en maçonnerie enduite, en bardage ou panneaux bois de même que tout parement de qualité y compris le béton banché.

Les débords de toiture et les dispositifs de protection solaire sont autorisés sur les façades exposées à un ensoleillement direct.

La teinte des menuiseries sera conforme aux références figurant en annexe 2 du présent règlement de zone.

## **5/ Clôtures :**

A l'alignement, elles auront une hauteur uniforme de 2 mètres et en limite séparative il n'est pas imposé de hauteur.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être accessibles du domaine public et faire l'objet d'un habillage (métal, bois ou maçonnerie enduite) traité avec soin, en cohérence avec les façades des bâtiments.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront :

- grillages rigides à maille rectangulaire doublés de haies,
- grilles en métal sur soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 15 cm doublées de haies.

Les clôtures métalliques seront de couleur grise.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments pleins conformes aux prescriptions concernant les façades ou sous forme végétale

## **ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UC.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1/ Traitement des espaces libres**

Tout espace non construit ou non aménagé doit être traité en espace vert planté.

### **2/ Traitement des aires de stationnement**

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements.

En outre les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (pavés à engazonnement, dalles alvéolées à engazonnement, stabilisé...).

Chaque bande de stationnement devra permettre le ruissellement des eaux de surface vers des noues végétalisées conformément au schéma figurant dans l'OAP7.

### **3/ Traitement des limites séparatives et avec l'alignement**

En limite de parcelle ou de zone, des plantations de type plustratifiées telles que précisées dans l'OAP 9.

### **4/ Traitement des bassins de rétention**

Les bassins (bassin tampon, de stockage, d'infiltration) doivent être végétalisés : engazonnement, plantes hélophytes, arbustes de milieux humides.

## **5/ Traitement des limites d'urbanisation**

Les limites de parcelles situées en limite d'urbanisation (entre zone U et zones A ou N) devront être plantées de haies arbustives et si possible pluristratifiées conformément aux dispositions de l'OAP9 et aux indications de l'OAP7.

## **6/ Essences végétales préconisées :**

### ***Arbustes***

Carpinus betulus  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Corylus avellana 'Contorta'  
Crataegus 'Paul's Scarlet'  
Crataegus laevigata 'Rosa Plena'  
Crataegus monogyna  
Laurus nobilis  
Philadelphus coronarius 'Minnesota Snowflak'  
Prunus lusitanica  
Rubus thibethanus 'Silver Fern'  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Salix subopposita  
Salix viminalis  
Salix gracilistyla 'Melanostachys'  
Salix purpurea 'Gracilis'  
Salix helvetica  
Salix cinerea 'Tricolor'  
Salix exigua  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Viburnum tinus  
Viburnum tinus 'Eve Price'

### ***Arbres***

Tilia cordata  
Acer campestre 'Red Shine'  
Alnus cordata  
Alnus glutinosa  
Alnus glutinosa 'Imperialis'  
Fraxinus angustifolia 'Raywood'  
Salix alba 'Chermesina'  
Salix alba 'Sericea'  
Salix daphnoïdes  
Salix sepulcralis 'Erythroflexuosa'  
Populus balsamifera  
Populus canadensis 'I'  
Populus canadensis 'Robusta'  
Populus lasioscarpa  
Populus tremula  
Prunus avium 'Plena' T  
Prunus maaki 'Amber Beauty'

Prunus subhirtella 'Automnalis'

**Couvre-sols**

Hedera helix 'Hibernica'

Hedera sulphurea 'Savy'

**Vivaces et graminées** (à utiliser ponctuellement aux abords et dans les bassins)

Iris pseudoacorus

Iris versicolor

Juncus glaucus

Eupatorium cannabinum

Typha latifolia

Phalaris arundinacea 'variegata'

Phragmites australis

Juncus effusus

Scirpus effusus

Carex pseudo-cyperus

**Graminées pour ensemencement des bassins**

Festuca rubra 'Herald' 15 %

Ray grass 'Apollo' 27 %

Poa pratensis 'Geronimo' 15 %

Festuca rubra 'Soprano' 15 %

Festuca ovina 'Clio' 15 %

Agrostis tenuis 'Highland' 10 %

Tréfle blanc nain 'Huia' 3%

**7/ Essences envahissantes fortement déconseillées :**

Érable négondo (Acer negundo)

Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (Ailanthus altissima)

Ambrosie annuelle (Ambrosia artemisiifolia)

Aster lancéolé (Aster lanceolatu)

Aster de Virginie (Aster novi-belgii)

Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (Azolla filicuiculoides)

Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (Baccharis halimifolia)

Bambous (Bambuseae)

Bident à fruits noirs / Bident feuillé (Bidens frondosa)

Buddleie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (Buddleja davidii / Cabomba caroliniana / Cabomba de Caroline)

Cornouiller blanc (Cornus alba)

Cornouiller soyeux (Cornus sericea)

Orpin de Helms (Crassula helmsii)

Egéria/Elodée dense (Egeria densa Egéria dense)

Elodée du Canada (Elodea canadensis)

Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttallii)

Vergerette annuelle (Erigeron annuus)

Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (Fallopia aubertii)

Vrillée du Japon / Renouée du Japon (Fallopia japonica)

Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (Fallopia sachalinensis)

Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (Fallopia x bohémica)

Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)

Hydrille verticillé (Hydrilla verticillata)  
Hydrocotyle fausse-renoncule (Hydrocotyle ranunculoide)  
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (Impatiens balfourii)  
Balsamine du Cap (Impatiens capensis)  
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya Impatiens glandulifera  
Balsamine à petites fleurs Impatiens parviflora/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /  
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (Lagarosiphon major)  
Lysichite jaune (Lysichiton americanus)  
Mahonie à feuilles de houx (Mahonia aquifolium)  
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (Myriophyllum aquaticum)  
Myriophylle hétérophylle (Myriophyllum heterophyllum)  
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (Oenothera biennis)  
Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)  
Renouée à nombreux épis (Persicaria wallichii)  
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinard de Cayenne (Phytolacca americana)  
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (Prunus serotina)  
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)  
Sumac hérissé (Rhus typhina Sumac)  
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (Senecio inaequidens)  
Solidage du Canada/Gerbe d'or (Solidago canadensis)  
Solidage glabre (Solidago gigantea)  
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (Spiraea alba)  
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (Spiraea douglasii)  
Spirée nord-américaine (Spiraea xbillardii)  
Symphorine blanche (Symphoricarpos albus)  
Consoude rude (Symphytum asperum)  
Lampourde glouteron (Xanthium strumarium)

8/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)  
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (Ludwigia peploides)

#### **ARTICLE UC.14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

### **SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UC.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

**ARTICLE UC.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.