

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

04



Approuvé le 12 Juillet 2016

## TITRE II CHAPITRE V

# ZONE UI

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

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'Orientations d'Aménagement et de Programmation suivante : **OAP 9**.

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

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

- Les constructions liées à l'activité agricole.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- les constructions à usage d'habitation sauf cas prévus à l'article UI.2

#### ARTICLE UI.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 UI.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.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées par la commune ou le gestionnaire de voirie en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE UI.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

### **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.

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 réalisés avec des matériaux perméables conformément à l'article 13.

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.

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. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **ARTICLE UI.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 UI.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.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 m de la limite d'emprise des voies S.N.C.F.,
- 10 m de la limite d'emprise des voies de desserte.

Aucune construction n'est autorisée dans la zone non aedificandi figurant aux plans de zonage de part et d'autre du chemin du Ferrier. L'aménagement de cette zone non aedificandi doit respecter les prescriptions définies à l'article UI 13.

Les constructions doivent s'implanter :

- Parallèlement ou perpendiculairement à l'axe principal du chemin du Ferrier, figurant au plan de zonage, pour les parcelles situées au nord de ce dernier.
- Parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte principale existante ou projetée pour les parcelles situées au sud du Chemin du Ferrier.

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 UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement 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 UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas être supérieure à 70 % de la superficie du terrain.

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 UI.10 - HAUTEUR 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 nouvelles ne doit pas excéder **15** mètres par rapport au sol de référence.

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 UI.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les prescriptions suivantes sont motivées pour répondre aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, et notamment en ce qui concerne le critère architecture.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées.

Les travaux l'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.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

### **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 RAL figurant en annexe 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 "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

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

La teinte des matériaux de finition (enduits, lasures, peintures) sera conforme aux références RAL figurant en annexe du présent règlement de zone.

La teinte des menuiseries sera conforme aux références RAL figurant en annexe 7 du présent règlement de zone.

Les bâtiments dont la hauteur excède 12 m et/ou la surface au sol excède 5000 m<sup>2</sup>, devront utiliser les teintes de la gamme spécifiques figurant en annexe pour les bâtiments de grande hauteur.

### **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 intégrés dans des parties maçonnées, accessibles du domaine public et traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront :

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

Les clôtures métalliques seront de couleur grise ou verte.

Les végétaux constituant les haies seront conformes à la liste figurant en annexe 8 du présent règlement de zone.

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 dense ; la hauteur de ces écrans est fixée uniformément à 2 mètres.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'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.

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux normes minimales définies ci-après :

- pour les activités à vocation logistique = 1 place pour 500m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les bureaux = 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les activités à vocation PME/PMI = 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les logements = 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, les aires de livraison et de manœuvre des véhicules.

## **ARTICLE UI.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 6 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**

Les limites séparatives devront être plantées de haies arbustives utilisant les végétaux préconisés dans l'annexe 3.

Le long du Chemin du Ferrier, les limites avec celui-ci devront être plantées de haies arbustives et si possible pluristratifiées conformément à l'OAP9.

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

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

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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 UI.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

#### **ARTICLE UI.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.