

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

Approuvé le 12 Juillet 2016

0RGLILFDVPRQOÉX3/8DSSURXPHOH-XLOOHW

## TITRE III CHAPITRE V

# ZONE N

Cette zone comprend un sous secteur Nh (présence de constructions existantes) et un secteur Np (voué à des aménagements et installations publics de sports et de loisirs).

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 2**.

### SECTION 1 - 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.

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

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2).
- Les cônes de vue à caractère patrimonial sont protégés de toute construction ou toute forme d'aménagement venant perturber son caractère

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

##### Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les châteaux d'eau, les postes EDF/GDF ou les stations de traitement ou de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement, et d'une manière générale les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris pour animaux

##### Dans le secteur Nh :

- L'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante.
- Les annexes à une construction principale (limitées à une emprise au sol totale de 25 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière), les piscines.

##### Dans le secteur Np :

- les aménagements et les installations liées et nécessaires aux équipements publics de sports et de loisirs.
- La construction dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol liée et nécessaire aux équipements publics de sports et de loisirs.

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

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

#### **1/ Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès sur voie publique ou privée devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **2/ Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Les frais de raccordement seront à la charge des pétitionnaires quelle que soit la longueur du branchement.

#### **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.

#### **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.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur son terrain, une surface libre d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) et située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

### Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

Pour les voies privées on appliquera les mêmes règles que pour les voies publiques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 100 m de l'axe des routes nationales (RN 2).
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux.
- 6 m de l'alignement des autres voies.

Toutefois peuvent être admises à l'intérieur de ces marges : Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement, les châteaux d'eau.

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

Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,5 m.

Les piscines doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de la limite séparative avec la ligne SNCF.

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

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'existe pas de règles

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

La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel estimé au centre de la construction avant travaux.

Dans le secteur Nh, la hauteur au faîtage des constructions ou installations ne devra pas excéder 10 m

En cas d'extension en continuité d'une construction existante d'une hauteur supérieure à 10 mètres, la partie étendue pourra avoir la même hauteur que le bâtiment qui fait l'objet de l'extension, sans la dépasser.

Ces règles ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

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

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, sont opposables les prescriptions du document intitulé "L'aspect architectural des constructions" figurant en annexe du présent règlement. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Dispositions spécifiques :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur, elles seront composées d'un grillage doublé d'une haie vive.

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

Il n'est pas fixé de règle

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

**1/ Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**2/ Espaces boisés à protéger**

Les haies ou boisements identifiés par le présent PLU en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une gestion qui maintienne la fonction précise de la haie ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Les arbres supprimés seront remplacés par des plantations au moins équivalentes.

**3/ Obligation de planter**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain de stationnement.

Spécifiquement pour le secteur Nh, un minimum de 50 % du foncier sera traité en espace vert de pleine terre.

**4/ 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**

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 maackii 'Amber Beauty'  
Prunus subhirtella 'Automnalis'

**5/ 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 filicuculoides)  
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 Bohème [Renouée de Bohème] (*Fallopia x bohemica*)  
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/Epinaud de Cayenne (*Phytolacca americana*)  
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (*Prunus serotina*)  
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)  
Sumac hérissé (*Rhus typhina* Sumac)  
Sénéçon du Cap/Sénéçon 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*)

**6/ 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*)



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

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règle.