

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

Approuvé le 12 Juillet 2016

0RGLILFDVPRQOÉX3/8DSSURXPHOH-XLOOHW

TITRE II CHAPITRE VIII

ZONE UP

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

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

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.

ARTICLE UP.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 UP.2).

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

- Les constructions et les installations liées et nécessaires aux équipements publics de sports et de loisirs.
- Les affouillements et les exhaussements de sols dans la mesure où ils sont rendus nécessaires pour des équipements publics de sports et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP.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 UP.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.

Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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 s'il existe, 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 UP.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 UP.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 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 UP.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.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.

La hauteur au faîtage des constructions ou installations ne devra pas excéder 12 m.

ARTICLE UP.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.

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

Il est demandé de limiter l'imperméabilisation des sols sur les aires de stationnement aménagées, sauf contraintes réglementaires ou techniques.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche de 6 places de stationnement.

Sur les espaces restés libres de construction ou d'aménagement, il est demandé de réaliser un traitement végétal adapté, sous forme d'emprise non imperméabilisée.

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 maaki* 'Amber Beauty', *Prunus subhirtella* 'Autumnalis'.

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*), Buddléie 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/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), 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*).

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 UP.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 UP.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.