

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHANTILLY

220094

Rendu exécutoire  
le

## Modification n°1

### ÉLÉMENTS DU PLU APRÈS MODIFICATION

Date d'origine :

Septembre  
2024

4

PLU approuvé le 31 mars 2017 - Études initiales réalisées par vea - Urbanisme & Architecture

MODIFICATION N°1 - APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du :

#### *Urbanistes :*

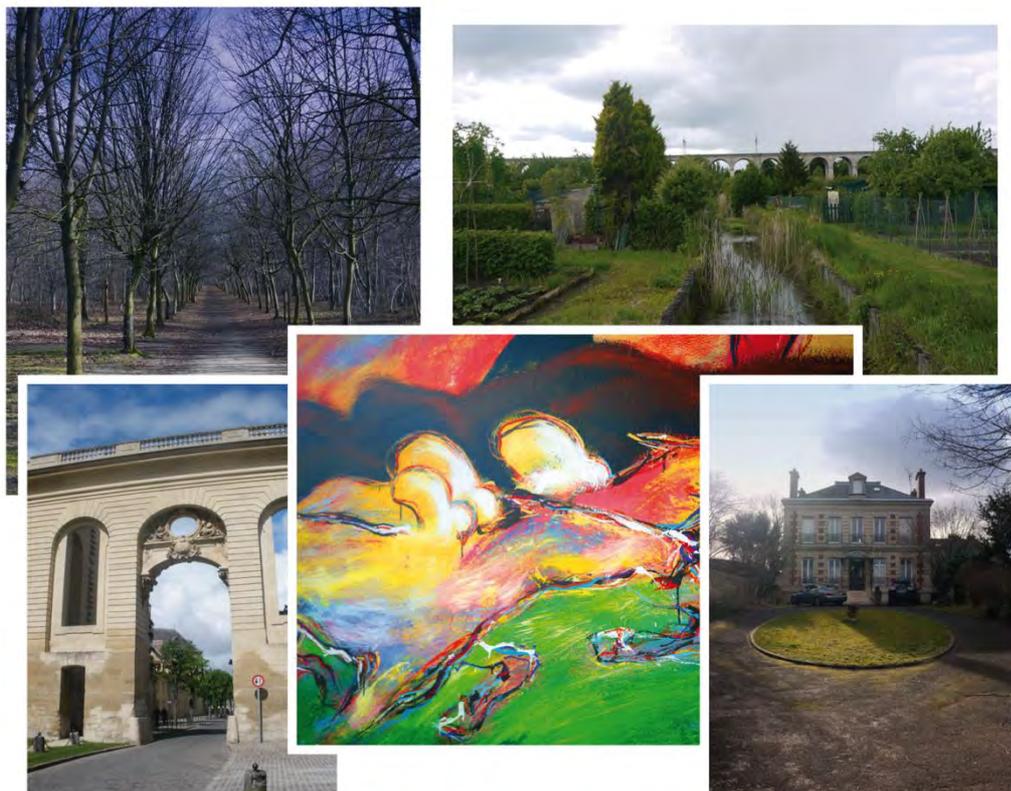
Mandataire : AET

12-14, rue Saint-Germain - 60200 COMPIÈGNE  
Téléphone : 03 44 20 28 67  
Courriel : aet.geometres@orange.fr

Equipe d'étude :

M. Danse (Géog-Urb)

Département de l'Oise  
Commune de CHANTILLY  
PLAN LOCAL D'URBANISME



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

**APRÈS MODIFICATION**

Pièce n°  
**3**

### PLU

Approuvé le	01-04-2005
Révisé le	29-06-2012
Modifié le	11-05-2007
Modifié le	25-06-2010

### Révision

Prescrite le	27-09-2013
Arrêtée le	23-06-2016
Approuvée le	31-03-2017



# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : MANSE

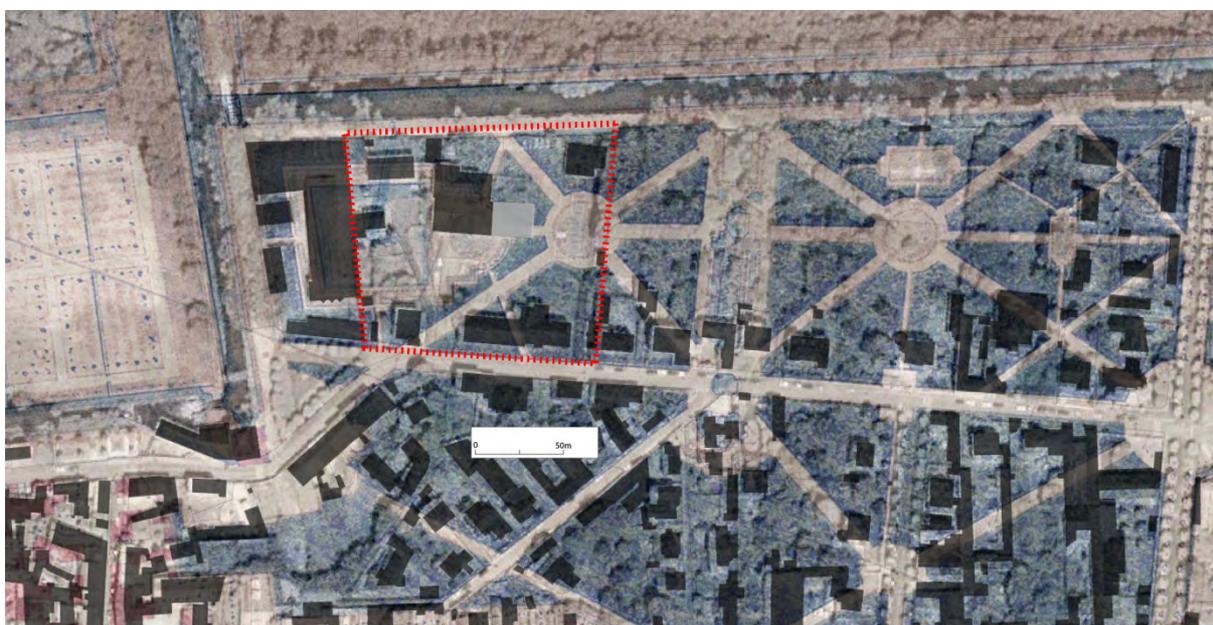


## A. CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Chantilly souhaite privilégier la **reconstruction de la ville sur elle-même**. La commune a identifié 2 secteurs dans le PADD pouvant participer à la réduction de la consommation d'espaces.

Le secteur dit « MANSE » est à proximité du Pavillon de MANSE. Il bénéficie de la proximité de desserte en transport en commun, du centre-ville et de ses centralités.

La proximité de monuments historiques et patrimoniaux nécessite que les projets à venir doivent être réalisés avec le souci **d'intégration, d'harmonie et de préservation de l'identité singulière des lieux**.



L'ancien Plan du Potager des Princes superposé aux implantations de bâtis actuelles

Ce secteur contribuera aux besoins de production de logements et de développement des activités : économiques, de services et commerciales.

Ce secteur de 1,1 ha offre ainsi une véritable opportunité pour :

- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune.
- Connecter entre eux les quartiers.
- Définir les espaces préférentiels d'implantation des constructions.
- Préserver le petit patrimoine existant.
- Localisation des espaces verts à conserver et/ou à reconstituer.
- Définir les principes de dessertes et de liaisons piétonnes.



L'ancien plan du lotissement des parcelles superposé à l'emprise de l'OAP

## B. PRINCIPES DE L'OAP

### **1. Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune**

La commune souhaite croître modérément son nombre d'habitants avec un objectif compris entre 11 600 et 11 700 habitants en 2027.

Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires et collectifs) répondront à la demande endogène de la commune.

Les objectifs de production de logement correspondent à densité de 35 55 logements par hectare.

### **2. Une structuration de l'espace public permettant des liens et une préservation de l'environnement urbain et paysager**

La desserte du secteur MANSE se réalise par la rue des Cascades. Une desserte piétonne permettra la desserte du secteur et de donner accès au Canal.

De grands espaces verts et paysagers bordent le site, ils permettront de constituer un ensemble paysager dans les marges de recul du canal, notamment pour préserver un espace ouvert attaché au monument historique du Pavillon de MANSE et aux anciens tracés du 17<sup>e</sup> des jardins. Dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment en briques existant et afin de répondre aux enjeux de stationnement découlant d'un changement de destination, il sera possible de réaliser un maximum de 20 places de stationnement, perméables et végétalisées, au sein de l'espace paysager.

**3. Une valorisation du bâtiment en briques existant, témoin de l'occupation industrielle passée du site.**

Un ancien bâtiment industriel en briques existe sur le site. Ce bâtiment doit être maintenu. Une réhabilitation est possible dans le cadre d'un changement de destination.

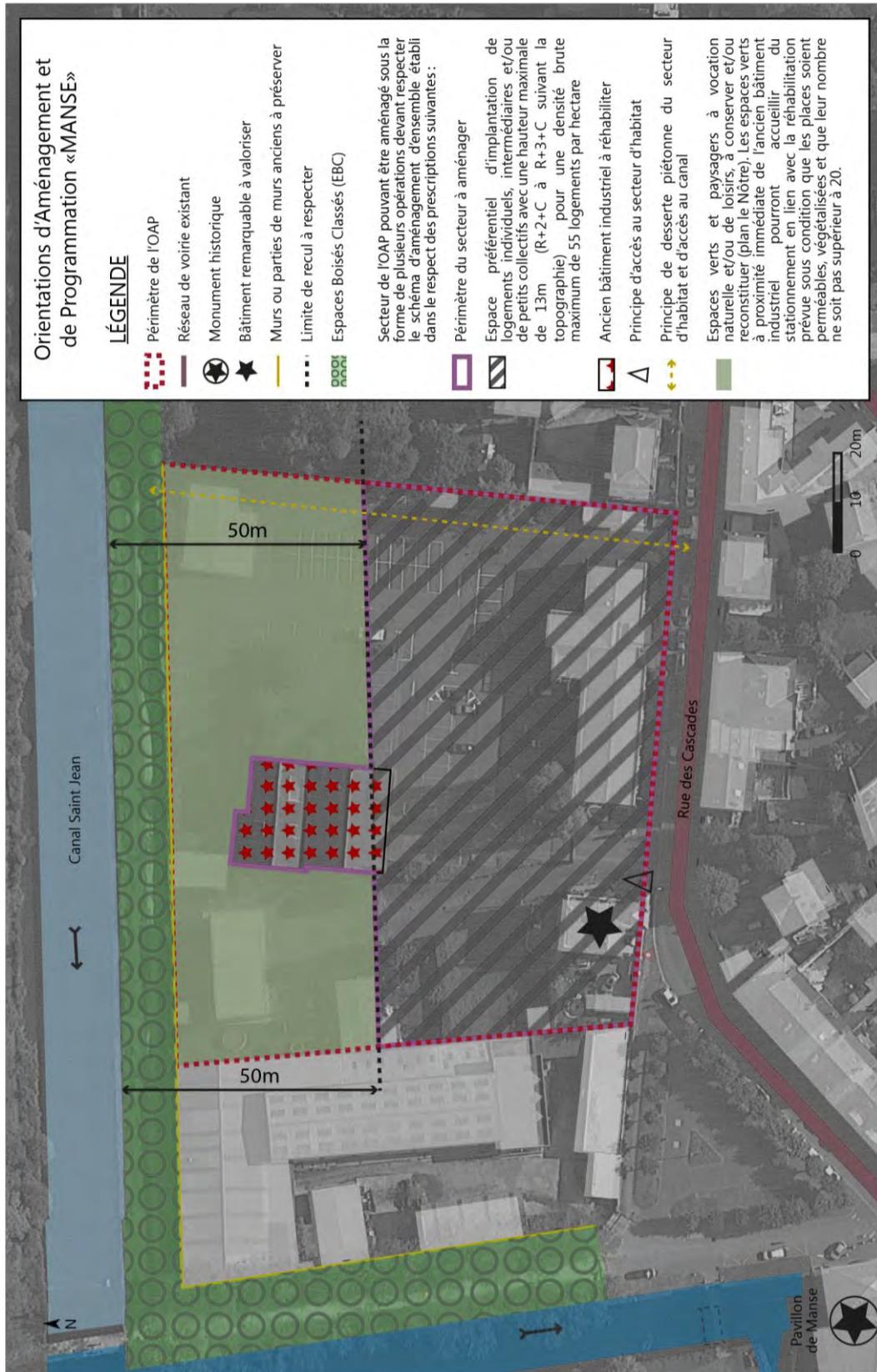
**4. Une prise en compte de la pollution permettant la reconversion d'une ancienne friche.**

Le secteur Manse a accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif. Conformément à l'article L556-1 du Code de l'environnement, il est donc rappelé que lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

Au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le dossier devra notamment contenir une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols permettant d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette étude devra être prise en compte dans le projet de construction ou de lotissement. Enfin, cette attestation devra être établie par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

## 5. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :





# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : COQ CHANTANT



## A. CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Chantilly souhaite privilégier la **reconstruction de la ville sur elle-même**. La commune a identifié 2 secteurs dans le PADD pouvant participer à la réduction de la consommation d'espaces.

Depuis l'élaboration de son PLU, de nouveaux secteurs sont apparus comme intéressants en vue d'atteindre cet objectif. C'est le cas du secteur du Coq Chantant.

La situation du secteur nécessite que les projets à venir doivent être réalisés avec le souci **d'intégration**.

En effet, ce secteur possède plusieurs particularités qui nécessitent d'être prises en compte lors de l'aménagement du secteur :

- Une situation en entrée de ville (entrée nord)
- Une situation le long d'un axe structurant de la commune (RD 1016)
- Une situation entre plusieurs quartiers marqués par des typologies de bâti variées (Pavillon en R+C à l'ouest et au sud, Collectifs en R+4 au nord et en R+2 à l'est)
- Une trame verte existante mais inégale
- Une proximité avec certains équipements publics
- Présence d'un restaurant



Localisation du secteur

Ce secteur d'environ 0.37 ha offre une opportunité pour :

- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune
- Améliorer une entrée de ville
- Renforcer la trame verte existante
- Définir des typologies de bâti adaptées
- Valoriser le commerce existant (maintien ou changement de destination)
- Créer un vrai espace de stationnement

## **B. PRINCIPES DE L'OAP**

### ***1. Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune***

La commune souhaite croître modérément son nombre d'habitants avec un objectif compris entre 11 600 et 11 700 habitants en 2027.

Les habitations, aux typologies variées (maisons de ville ou logements intermédiaires et petit collectif) répondront à la demande endogène de la commune.

Les objectifs de production de logement correspondent à une densité comprise entre 30 et 45 logements par hectares. Cette densité dépendra notamment du devenir du restaurant existant.

### ***2. Une structuration de l'espace public permettant des liens et une préservation de l'environnement urbain et paysager***

La desserte du secteur se réalise par la RD 1016. La proximité avec l'arrêt de bus Lefébure nécessitera une réflexion plus générale en termes de sécurisation et de valorisation de l'espace public entre l'opération et ledit arrêt.

Le site est situé au cœur d'une trame verte relativement importante mais inégale. Il constitue en partie une « verrue » qu'il conviendra de corriger par la création d'une nouvelle trame verte adaptée à l'ensemble du secteur.

Création d'un parking végétalisé afin d'éviter le stationnement le long de la RD 1016 qui ne contribue pas à la qualité de l'entrée de ville.

### 3. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :







**L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION : RESIDENCE DE LA  
FORET**



## A. CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Chantilly souhaite privilégier la **reconstruction de la ville sur elle-même**. La commune a identifié 2 secteurs dans le PADD pouvant participer à la réduction de la consommation d'espaces.

Depuis l'élaboration de son PLU, de nouveaux secteurs sont apparus comme intéressants en vue d'atteindre cet objectif. C'est le cas du secteur de la résidence de la Forêt.

La résidence de la Forêt, localisée le long de l'Avenue du Maréchal Joffre à proximité immédiate de la gare est un EHPAD dont la fermeture prochaine va laisser un gisement foncier important d'environ 7 500 m<sup>2</sup> associé à de nombreux bâtiments en plein cœur de ville et à proximité immédiate de la gare

La situation du secteur ainsi que son occupation actuelle nécessitent que les projets à venir doivent être réalisés avec le souci **d'intégration et de préservation**.

En effet, ce secteur possède plusieurs particularités qui nécessitent d'être prises en compte lors de l'aménagement du secteur :

- Une situation à proximité immédiate de la gare
- Une situation le long d'un axe structurant de la commune (Avenue du Maréchal Joffre)
- Un patrimoine bâti remarquable
- Un parc paysager présentant une végétation riche
- Une localisation au cœur de l'enveloppe urbaine déjà constituée



Localisation du secteur

Ce secteur d'environ 0.75 ha offre une opportunité pour :

- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune
- Préserver, valoriser et optimiser le patrimoine bâti existant
- Renforcer la trame verte existante
- Densifier de façon raisonnée un site à proximité immédiate de la gare

## B. PRINCIPES DE L'OAP

### **1. *Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune***

La commune souhaite croître modérément son nombre d'habitants avec un objectif compris entre 11 600 et 11 700 habitants en 2027.

Afin de préserver le quartier et de favoriser l'intégration du ou des futurs projet(s), toute nouvelle construction est interdite. Tout projet doit donc se limiter aux constructions existantes afin de maintenir au maximum l'histoire des lieux et de valoriser les deux grandes maisons bourgeoises.

L'interdiction de construire de nouveaux bâtiments permettra également de limiter l'impact sur les constructions riveraines.

Les bâtiments existants peuvent évoluer suivant ce qui est prévu au schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Le bâtiment de plain-pied, identifié en orange sur le schéma, peut faire l'objet d'une surélévation (R+C). Il peut également être démoli, dans ce cas une nouvelle construction peut se faire sur l'emprise de l'ancien bâtiment mais sera toujours limitée à R+C afin de limiter l'impact sur les propriétés voisines.
- Plusieurs constructions, hachurées en noire sur le schéma, peuvent être démolies ou réhabilitées. En cas de démolition, aucune nouvelle construction ne pourra être édifiée sur l'emprise de l'ancien bâtiment.
- Les deux maisons bourgeoises ("La Fûtaie" et "La Chesnaie") sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (identifiants n°33 et 34 et étoiles rouges sur le schéma), elles doivent obligatoirement être réhabilitées afin de pouvoir accueillir des logements.
- Deux autres constructions, identifiées par des étoiles rouges sur le schéma, doivent également faire l'objet d'une réhabilitation afin de pouvoir accueillir des logements. Elles ne peuvent être démolies.
- La construction donnant sur la rue des Otages, en violet sur le schéma, doit être maintenue afin de garder la cohérence de la rue. Elle ne peut être démolie.

Deux unités foncières distinctes accueillent chacun un bâtiment remarquable. Afin de faciliter l'aménagement du secteur, la réalisation de plusieurs opérations est possible (sous condition de respecter le schéma d'aménagement global). De fait, une densité spécifique à chaque portion du secteur à aménager est prévue :

- Pour le secteur accueillant le bâtiment "La Fûtaie" (bâtiment protégé n°34) il est demandé une densité brute de 20 à 40 logements/ha. (Secteur entouré de tirets violets sur le schéma).
- Pour le secteur accueillant le bâtiment "La Chesnaie" (bâtiment protégé n°33) il est demandé une densité brute de 50 à 75 logements/ha. (Secteur entouré de tirets jaunes sur le schéma).

**2. Une préservation du parc paysager permettant le maintien d'un espace de transition entre le quartier de la gare et la zone boisée de l'hippodrome.**

La résidence de la forêt s'inscrit dans un vaste parc paysager clos comprenant de nombreux arbres remarquables qui concoure grandement à la qualité du site. De plus, le secteur s'inscrit le long de l'Avenue du Maréchal Joffre, axe structurant de la commune bordé d'alignements d'arbres et localisé le long de l'espace boisé de l'hippodrome.

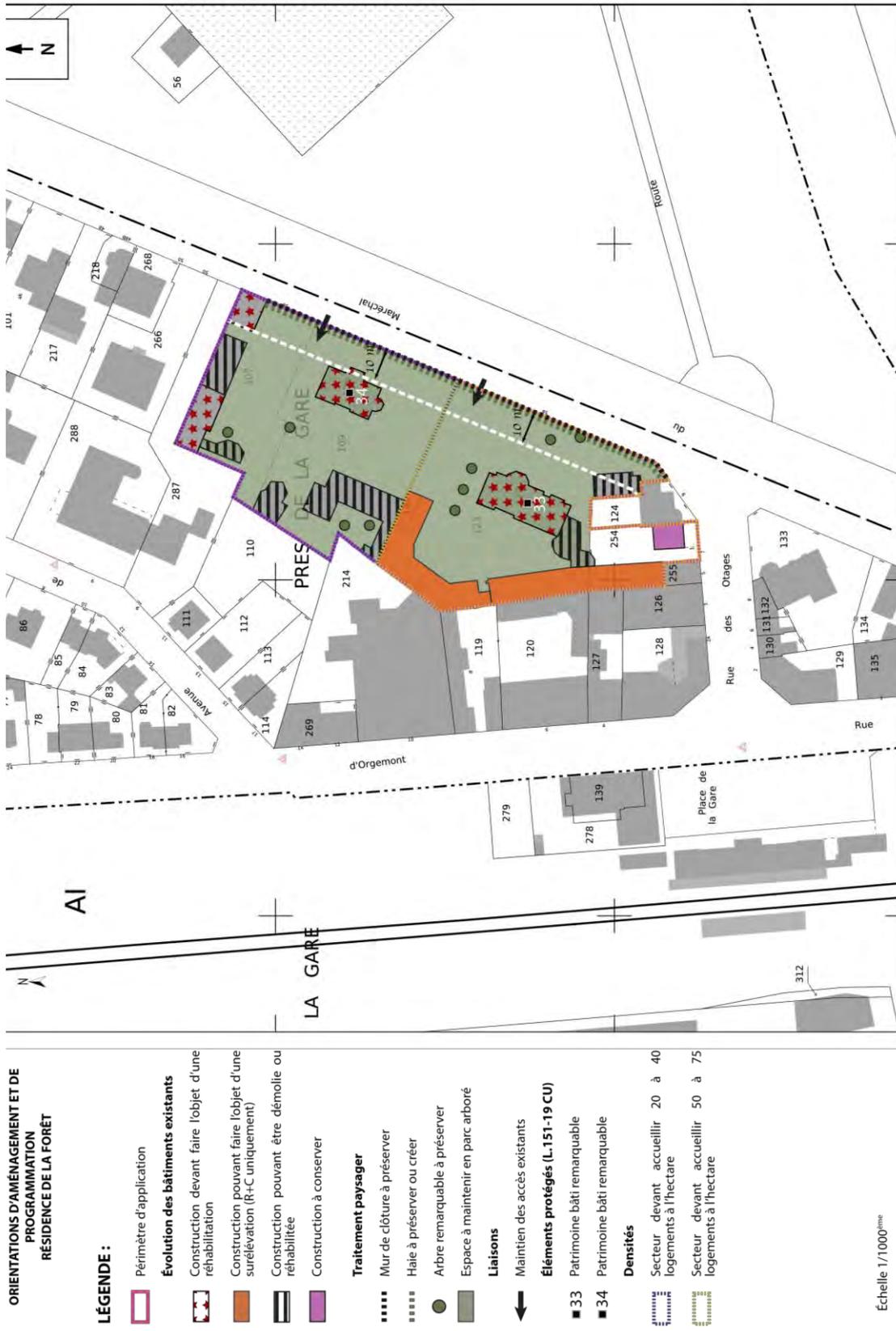
Les enjeux paysagers sont donc doubles et s'étendent à l'échelle du quartier. Sur ce point, il s'agit donc de maintenir et valoriser le parc paysager (en vert sur le schéma) ainsi que les arbres les plus caractéristiques (points verts sur le schéma). Dans le cadre des différentes opérations, le stationnement pourra être réalisé au niveau du parc paysager. Dans ce cas il devra préférentiellement être réalisé sous la forme de plusieurs poches de stationnement perméables et largement végétalisées.

Le long de la voie, le parc est clos par un muret de pierres surmonté d'un barreaudage parfois doublé de haie. Ce dernier sera à maintenir (tirets noirs sur le schéma) ainsi que les différentes haies (tirets verts sur le schéma). En cas d'arrachage des haies, il est obligatoire d'en replanter de nouvelles. Ces dernières seront alors constituées de plusieurs essences locales.

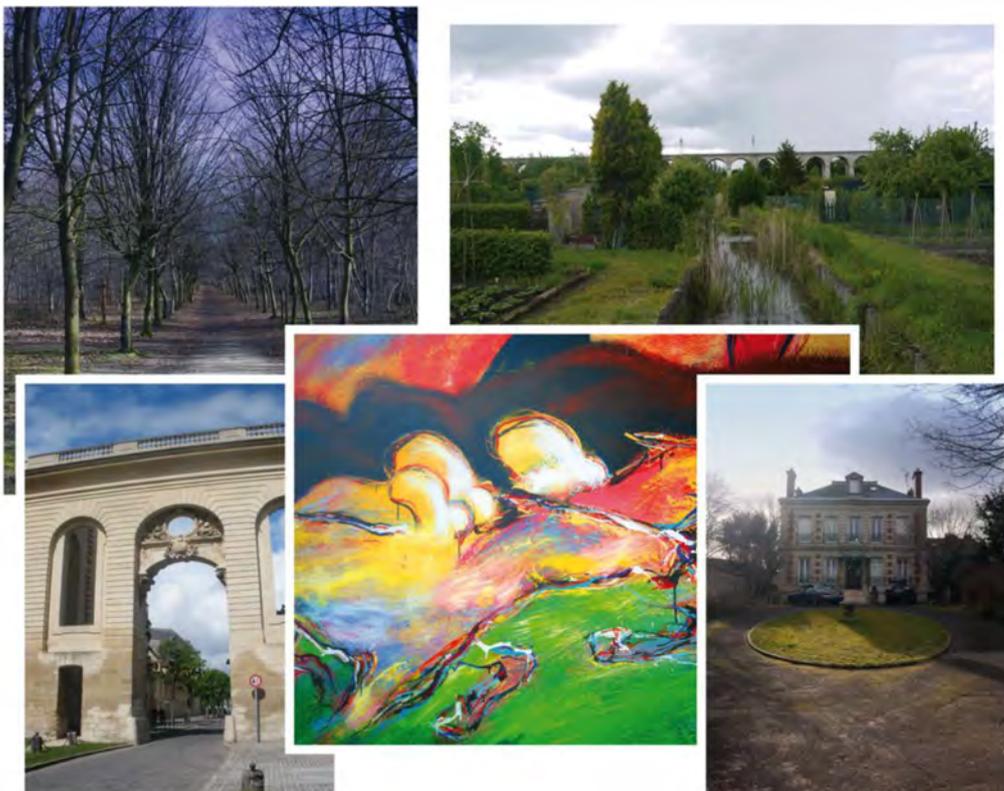
L'accès au site se fera suivant les accès déjà existants.

### 3. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit (sans échelle) :



Département de l'Oise  
Commune de Chantilly  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



## Règlement écrit

**APRÈS MODIFICATION**

Pièce n°

**4**

---

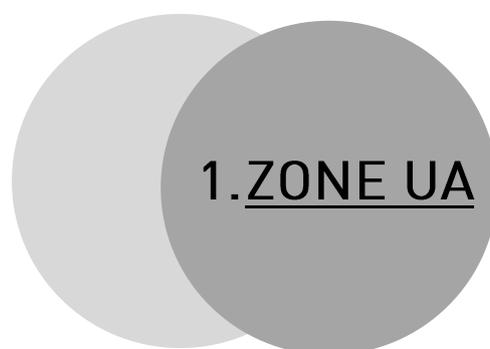
### PLU

Approuvé le	01-04-2005
Révisé le	29-06-2012
Modifié le	11-05-2007
Modifié le	25-06-2010

---

### Révision

Prescrite le	27-09-2013
Arrêtée le	23-06-2016
Approuvée le	31-03-2017



## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Ce secteur Cette zone UA comprend une deux orientations d'aménagement et de programmation : « OAP MANSE » et « OAP GARE ».

La zone UA comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le sous-secteur UAc qui correspond au centre historique de la rue Connétable et est soumis à des prescriptions architecturales particulières.
- Le sous-secteur UAg qui correspond à la future centralité structurante du quartier gare. Il est situé de part et d'autre des voies ferroviaires aux abords de la gare e Chantilly/Gouvieux
  - Ce sous-secteur UAg comprend une l'orientation d'aménagement et de programmation : « OAP GARE ».

=> Les secteurs La zone UA et UAc correspondent à des une zones prioritaires de renouvellement urbain conformément au PADD.

=> La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans la commune, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet d'une protection via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme ainsi que de prescriptions et de recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement.

=> Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

=> Les règles s'appliquent à l'ensemble de la zone UA et de ses sous-secteurs. Lorsqu'une règle spécifique s'applique, le ou les sous-secteur(s) concerné(s) sera(ont) mentionné(s)

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UA et l'ensemble de ses sous-secteurs :**

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation, ou s'ils ne sont pas liés à une opération d'aménagement globale en relation avec le développement du stationnement de la gare.
- 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 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 »

### 3- Assainissement eaux pluviales

Dans tous les cas, il est prescrit une rétention des eaux pluviales à la parcelle par infiltration et/ou par stockage (par exemple : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockant, fossé...).

Il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution, l'infiltration ou la rétention sur le terrain devant être privilégiée. 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 technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau communal est « possible » sous réserve d'une étude spécifique et après l'accord de la ville et du délégataire et en compatibilité avec le SAGE.

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

### 4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

## **ARTICLE - UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul identifiées aux règlements graphiques.

### **Dispositions générales**

1. À l'intérieur de la profondeur constructible principale, les nouvelles constructions devront s'implanter selon les modalités définies ci-dessous :
  - a. Toute nouvelle construction ainsi que les extensions des constructions existantes (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et les balcons d'une profondeur inférieure 0,80m) respecteront l'alignement ou le retrait des constructions voisines.
  - b. Les nouvelles 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.

- 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.
- d. 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 :
    - 5 m rue d'Aumale
    - 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,
- e. Les décrochements de façade seront autorisés pour des motifs d'ordre architectural ou pour favoriser les accès aux garages

Conformément à l'article L 152-4: L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme, ainsi :

- 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.

#### Dans le secteur la zone UA

- Il n'est pas défini de **bande de constructibilité**

#### Dans le sous-secteur UA<sub>c</sub> :

À partir de la limite d'emprise publique ou de voie, ou de la marge de recul définie ci-dessous et aux règlements graphiques, la **bande de constructibilité** est limitée à une profondeur de :

- 30 m à partir de l'alignement de la rue du Connétable
- 20 m à partir de l'alignement des autres voies, emprises publiques ou de la marge de recul.

Au-delà de la bande de constructibilité, les nouvelles constructions sont interdites

#### Dans le sous-secteur UA<sub>g</sub>

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 définie par l'article L2231-5 du Code des transports et l'article 5, 2<sup>ème</sup> alinéa de la loi du 15 juillet 1845.

#### 1. **À l'est de la Gare** (rue d'Orgemont, Place de la gare, rue Roger Herlin) :

- a. Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions des constructions existantes (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et les balcons d'une profondeur inférieure à **0,80m**) devront s'implanter soit à l'alignement soit en observant un retrait minimum de 5m ;
- b. Conformément aux articles **R 111-27** du code de l'urbanisme et pour préserver l'harmonie,

la cohérence visuelle et architecturale :

- Seules les extensions dans le prolongement du bâti existant sont autorisées, 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.

2. **À l'ouest de la Gare** (rue Victor Hugo, D 518, rue de Gouvieux, D 909) :

- Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, sauf en cas de marge de recul reportée aux règlements graphiques ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs des sous-sols et aux annexes des constructions participant à leur fonctionnement

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**Règles d'implantation par rapport aux limites latérales**

Dans **les secteurs la zone UA** et **le sous-secteur UA**c :

1- Pour les parcelles d'une largeur **égale ou inférieure à 12 m** :

- l'implantation de la construction principale se fera en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- L'implantation des dépendances et annexes se fera sur au moins une limite latérale.

2- Pour les terrains d'une largeur **supérieure à 12 m** :

- l'implantation de la construction principale se fera sur au moins une limite latérale, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.
- Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur l'une des limites alors, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure à **0,80 m**, elle doit être implantées avec une marge au moins égale à **3 m**.
- L'implantation des dépendances et annexes se fera sur au moins une limite latérale.

Dans le **sous**-secteur UA<sub>g</sub> :

1. **À l'est de la Gare** (rue d'Orgemont, Place de la gare, rue Roger Herlin) :

- l'implantation de la construction principale se fera en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- L'implantation des dépendances et annexes se fera sur au moins une limite latérale.

2. **À l'ouest de la Gare** (rue Victor Hugo, D 518, rue de Gouvieux, D 909) :

- l'implantation de la construction principale peut se faire sur l'une des limites latérales.
- Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur l'une des limites alors, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure **0,80 m**, elle doit être implantées avec une marge au moins égale à **5 m**.

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 8 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une dépendance d'une hauteur inférieure à 3m, alors le recul sera au minimum de 2m.

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 9 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **Dans les secteurs la zone UA :**

L'emprise au sol est non réglementée.

#### **Dans les sous-secteurs UA<sub>c</sub> :**

L'emprise au sol est non réglementée.

#### **Dans les sous-secteurs UA<sub>g</sub> :**

1. **À l'est de la Gare** (rue d'Orgemont, Place de la gare, rue Roger Herlin) :
  - L'emprise au sol ne peut excéder **60%** de la surface totale du terrain.
2. **À l'ouest de la Gare** (rue Victor Hugo, D 518, rue de Gouvieux, D 909) :
  - L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

### **ARTICLE - UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fait application des règles de l'article 10 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **1- 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...), notamment dans le sous-secteur UA<sub>g</sub>, afin d'établir un épannelage des constructions le long de la rue Victor Hugo.

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

**2- La hauteur des constructions ne peut dépasser sous réserve du respect des gabarits-enveloppe :**

- Dans la zone UA et le sous-secteur UA<sub>c</sub> : 9m à l'égout du toit, 13 m au faîtage R+2+c
- Dans le sous-secteur UA<sub>g</sub> : 12 m à l'égout du toit, 16 m au faîtage R+3
- De plus, pour le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Manse », la hauteur est limitée à 13 m au faîtage

**3- Gabarit enveloppe dans la zone UA (excepté le sous-secteur UA<sub>g</sub>) et le sous-secteur UA<sub>c</sub> :**

Gabarit enveloppe en bordure de voie :

Il s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrains bordant la voie publique ou privée ouverte à la circulation ou dans la bande de constructibilité défini à l'article UA 6 du présent règlement.

Modalités d'application du gabarit enveloppe pour la définition de la constructibilité (volume)

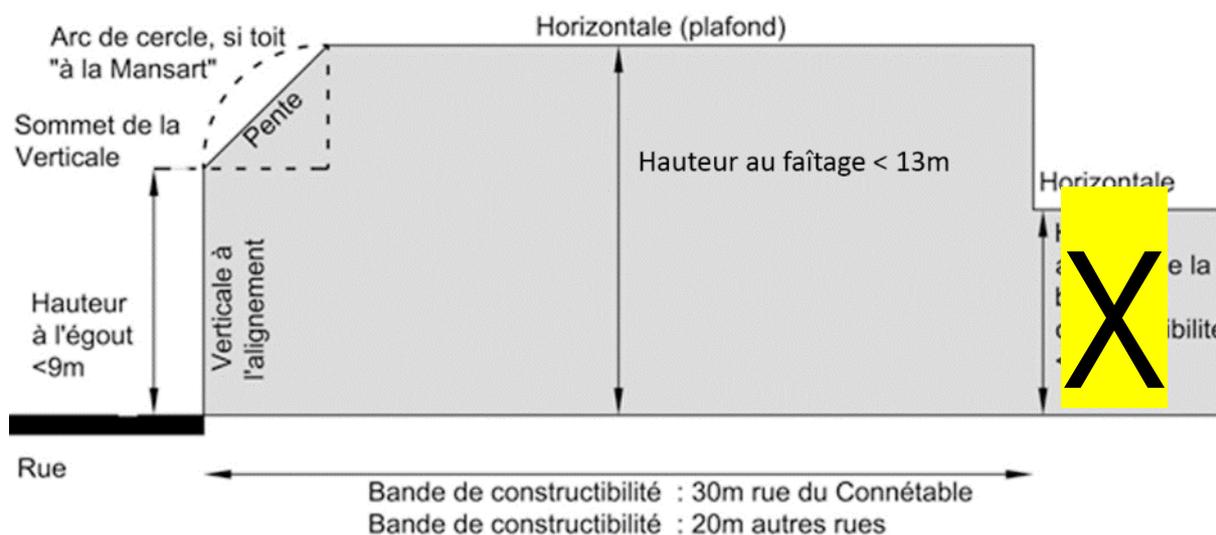
Les constructions doivent s'inscrire dans un « gabarit enveloppe » qui se compose successivement :

- 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.  
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.

Gabarit enveloppe en cœur d'îlot :

~~À l'extérieur de la bande de constructibilité, la hauteur de toute construction ne peut excéder 7,50 m au faîtage.~~

## Gabarit enveloppe : ~~Secteur UA~~ et sous-secteur UA~~c~~



### ARTICLE - UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

#### Généralités :

Rappel : En vertu de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans ce secteur, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet de protection au titre de monument historique classé ou inscrit et via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

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.

**Il conviendra alors de prendre en compte les caractéristiques de l'architecture dominante dans la zone et les prescriptions et les recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement.**

Il conviendra également de prendre en compte le cahier de recommandations architecturales et paysagères (outil d'aide) concernant les façades, ainsi que celui relatif aux devantures commerciales et aux enseignes.

#### Dispositifs et matériaux renouvelables :

- 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.

- Les verrières, vérandas, pergolas et marquises sur les façades des « Maisons des Officiers » côté 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 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. Cette règle ne s'applique pas pour le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Manse »
- Les baies et percements non réguliers, non égaux et non ordonnancés et plus larges que hauts sauf pour les devantures commerciales.

### 3- Dans le sous-secteur UAq

#### Règles générales

Toute construction devra être conçue et édifiée avec une qualité de distribution et de construction qui assurera au quartier une qualité pérenne. Une attention particulière sera portée :

- à la composition d'ensemble des socles,
- aux halls d'immeubles sur rue,
- aux accès aux parkings,
- aux armoires de branchement aux réseaux,
- aux percements,
- aux clôtures sur rue
- et aux portails d'accès.

Une harmonie de matériaux, de textures et de couleurs complétera le soin apporté à la composition d'ensemble notamment pour les revêtements de sol, les huisseries et plus généralement les ouvrages de maçonnerie et de serrurerie donnant directement sur rue.

Toutes les constructions du sous-secteur devront s'harmoniser en termes d'écriture ainsi que par l'emploi de matériaux et/ou de teintes.

Il devra être apporté un soin particulier à l'ensemble des façades des constructions.

Les cheminements sur dalle seront éclairés par des balises intégrées dans le revêtement de sol ou les soubassements des constructions ou de muret suivant les cas.

Les nouvelles constructions tendront à être à basse consommation.

Par ailleurs, sont interdits :

Pour les façades sur rue, cour, pignon des bâtiments 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 matériaux de couvertures :

Dans la zone UA et ses sous-secteurs :

#### **Sont seulement autorisés :**

- ~~petite tuile plate~~
- les tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>)
- les tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m<sup>2</sup>)
- ~~tuile à emboîtement d'aspect plat (sauf en secteur UAc)~~
- tuile en terre cuite
- ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire)
- Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour.
- Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes.

#### **Sont interdits :**

- **tuiles teinte ardoisée**
- matériaux de type précaires :
  - fibro-ondulé
  - tôle ondulée
  - bac-acier
  - bardeau bitumé
  - plastique
  - Et tout autre matériau non autorisé

### Les ouvertures :

1- Dans la zone UA et le sous-secteur UAc

#### **Sont interdits :**

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

### Les souches de cheminées et dispositifs techniques de type évacuation de fumées, extracteurs, climatiseurs :

Dans la zone UA et ses sous-secteurs :

#### **Sont interdits :**

- Les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment.

### Les annexes et dépendances

Dans la zone UA et ses sous-secteurs :

- Lorsqu'elles sont autorisées, les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonies avec la construction principales.

Pour les clôtures en limites séparatives

- Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
- Les clôtures si elles ne sont pas doublées de haies vives d'essences végétales locales.

## 2- Les aires de stationnements

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

## 3- Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

## **ARTICLE - UA 12 - STATIONNEMENT.**

### 1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation.

À titre indicatif, chaque place de stationnement devra faire au moins 2,30m X 5,00m. Celle destinée aux Personnes à Mobilité réduite devra faire au moins 3,30m X 5,00m.

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 que celles-ci ne soient pas distantes de plus de 300 mètres du terrain d'assiette du projet (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération
- soit à acquérir les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et que lesdites places n'aient pas déjà été comptabilisées dans une précédente opération

### Stationnement des véhicules non motorisés

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

## 2- Règles

**Rappel :** Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables. Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre.

Dans le cadre de la réalisation de places commandées, seule la place directement accessible pourra être comptabilisée.

Dans le cadre de la réalisation de parcs de stationnement, ces derniers doivent rester accessibles et permettre des manœuvres aisées.

Les places de stationnement non couvertes seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autres matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

S'il y a augmentation du nombre de logements après division, ou augmentation de la surface plancher, dans ces cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés pour définir le nombre de stationnement à créer.

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Il sera exigé afin d'assurer le stationnement :

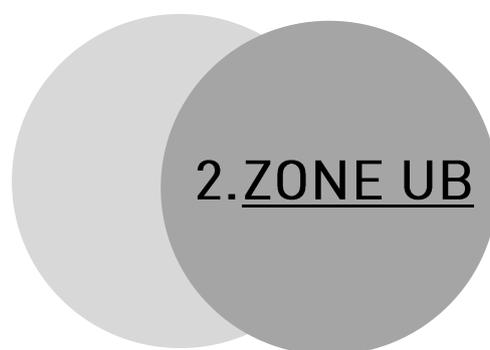
### **Pour la zone UA**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60m<sup>2</sup> surface de plancher
  - 2 places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de logement locatif aidé par l'État :
  - 1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires :
  - 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 100 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher. Pour le calcul, la surface plancher non accessible au public n'est pas comptabilisée.
- Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage hôtelier :  
1 place de stationnement par pour 2 chambres
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :  
Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs

#### Pour les sous-secteurs UAc et UAg

- Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété
- Pour les constructions à usage de logement aidé :  
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires :  
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 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 100 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher. Pour le calcul, la surface plancher non accessible au public n'est pas comptabilisée.
- Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage hôtelier :  
1 place de stationnement par pour 2 chambres



## **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UB est la zone urbaine à l'ouest du territoire, essentiellement à vocation d'habitat et dans le prolongement des secteurs centraux de la commune de Chantilly.

- o Cette zone UB comprend une orientation d'aménagement et de programmation : « OAP RÉSIDENCE DE LA FORÊT ».

=> La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans ce secteur, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet d'une protection via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme ainsi que de prescriptions et de recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE - UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

**Les occupations, aménagements 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 et les activités 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 discothèques
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeurs, poussières, circulation)

## **ARTICLE - UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- Le changement de destination des bâtiments existants situés au-delà de la profondeur de constructibilité sous réserve du respect des dispositions de l'article 12.
- 
- L'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 l'emprise au sol et les règles fixées aux articles 6, 9, 12 et 13.
- 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

À partir de la limite d'emprise publique ou de voie, ou de la marge de recul définie ci-dessous et aux règlements graphiques, la **bande de constructibilité** a une profondeur de :

- **20 m** à partir de l'alignement des voies, emprises publiques ou de la marge de recul.

Il n'est pas défini de bande de constructibilité pour le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Résidence de la Forêt »

1. **À l'intérieur** de la bande constructible principale, la nouvelle construction est toujours autorisée selon les modalités définies ci-dessous :

- a. Toute nouvelle construction (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et les balcons d'une profondeur inférieure à **0,80 m**) devra s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, sauf en cas de marge de recul définie aux règlements graphiques.

**Sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration :**

- 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.
- 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 à réaliser 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.

2. **À l'extérieur** de la bande de constructibilité,

- Seules les annexes dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50m sont autorisées.
- **Toutefois**, un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines.

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

**Dans la bande constructibilité (défini à l'article UB 6) :**

- L'implantation de la construction principale peut se faire sur l'une ou l'autre des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.
- Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur l'une ou l'autre des limites alors, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure à 1m, elle doit être implantées avec une marge au moins égale à 4 m.
- L'implantation des dépendances se fera sur au moins une limite séparative.
- **L'implantation des piscines se fera avec une marge de recul au moins égale à 3 m vis à vis de chacune des limites séparatives.**

avoisnants conformément à l'article R 111-27.

- L'implantation des dépendances se fera sur au moins une limite séparative.
- L'implantation des piscines se fera avec une marge de recul au moins égale à 3 m vis à vis de chacune des limites séparatives.

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 8 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants.

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une dépendance d'une hauteur inférieure à 3m, alors le recul sera au minimum de 2m.

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 9 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants.

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

#### **ARTICLE - UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fait application des règles de l'article 10 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants.

##### **1- 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.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles ou encore architecturales.

##### **2- La hauteur des constructions ne peut dépasser :**

- 9m à l'égout du toit, 14 m au faîtage (R+2+c)

#### **ARTICLE - UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

##### **Généralités :**

Rappel : En vertu de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

**Sont seulement autorisés :**

- petite tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>)
- tuile à emboîtement d'aspect plat
- tuile mécanique en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>)
- tuile en terre cuite
- ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire),
- Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue.
- Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes

**Sont interdits :**

- tuile teinte ardoisée
- matériaux de type précaires :
  - fibro-ondulé
  - tôle ondulée
  - bac-acier
  - bardeau bitumé
  - plastique
  - Et tout autre matériau non autorisé

**Les souches de cheminées et dispositifs techniques de type évacuation de fumées, extracteurs, climatiseurs :**

**Sont interdits :**

- Les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment

**Les annexes et dépendances**

- Lorsqu'elles sont autorisées, les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonies avec la construction principales

**Les aménagements des abords des constructions**

1- Les clôtures

- En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, des voies cyclables, chemins piétons et espaces verts, elles développent un style en harmonie avec l'aspect de la construction principale. Toutefois des préconisations particulières pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées suivant les recommandations paysagères annexées au présent règlement.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire prioritairement par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (métal, ferronnerie, verre, ...). Seuls les dispositifs dans le respect de la composition de la clôture architecturale des façades pourront être autorisés. Les matériaux comme les brises-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites sont interdits.

**Sont interdits :**

- 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 1,80m de hauteur.
- Les clôtures non constituées de murs plein en pierres, ou murets avec barrière en type bois ou barreaudage vertical métallique, doublées ou non de haies vives ou de grillages devront être obligatoirement doublés de haies vives d'essences végétales locales.
- Les barreaudages non peints
  
- Pour les clôtures en limites séparatives
  - o Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
  - ~~o Les clôtures si elles ne sont pas doublées de haies vives de plusieurs essences végétales.~~
  - o Les clôtures qui ne sont pas de type grillage doublées de haies vives de plusieurs essences végétales locales.

## 2- Les aires de stationnements

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

## 3- Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

## **ARTICLE - UB 12 - STATIONNEMENT.**

### 1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation.

À titre indicatif, chaque place de stationnement devra faire au moins 2,30m X 5,00m. Celle destinée aux Personnes à Mobilité réduite devra faire au moins 3,30m X 5,00m.

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 que celles-ci ne soient pas distantes de plus de 300 mètres du terrain d'assiette du projet (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et à condition qu'il apporte

la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération,
- soit à acquérir les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et que lesdites places n'aient pas déjà été comptabilisées dans une précédente opération.

#### Stationnement des véhicules non motorisés

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et des attacher par des antivols individuels.

#### 2- Règles

**Rappel :** Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables. Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre.

Dans le cadre de la réalisation de places commandées, seule la place directement accessible pourra être comptabilisée.

Dans le cadre de la réalisation de parcs de stationnement, ces derniers doivent rester accessibles et permettre des manœuvres aisées.

Les places de stationnement non couvertes seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autres matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

S'il y a augmentation du nombre de logements après division, ou augmentation de la surface plancher, dans ces cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés pour définir le nombre de stationnement à créer.

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Il sera exigé afin d'assurer le stationnement :

#### **Pour la zone UB**

- Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieure à 60 m<sup>2</sup> surface de plancher

2 places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher

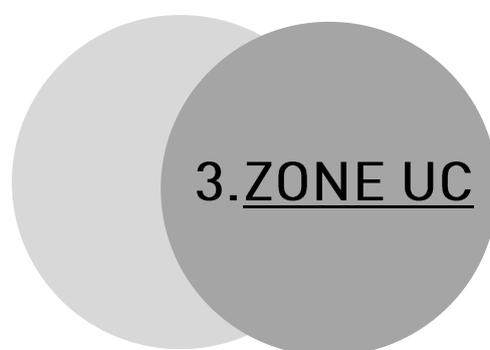
- Pour les constructions à usage de logement locatif aidé par l'État :  
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires :  
1 place de stationnement par chambre ou logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, **de services et professions libérales** :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 100 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher. **Pour le calcul, la surface plancher non accessible au public n'est pas comptabilisée**
- Pour les constructions à usage **de restaurant** de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage hôtelier :  
1 place de stationnement **par pour 2** chambres
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :  
Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs

#### **Exceptions aux règles définies ci-dessus :**

- Dans le périmètre de 500m délimitée autour de la gare et reporté aux règlements graphiques :
  - o Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - o Pour les constructions à usage de logement aidé : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - o Pour les constructions à usage de résidence personnes âgées, foyers ou résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou pour 2 logements

#### **Pour le stationnement des 2 roues**

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.



## **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UC est la zone urbaine essentiellement à vocation d'habitat collectif de la commune.

La zone UC comprend un sous-secteur :

- Le sous-secteur UCc qui intègre à une polarité de quartier essentiellement à vocation de commerces de proximité.

=> La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans la commune, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet d'une protection via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme ainsi que de prescriptions et de recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UC et le sous-secteur UCc :**

- 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 discothèques
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeurs, poussières, circulation)

Il est interdit toute nouvelle imperméabilisation à une distance minimale de 5m des berges des cours d'eau. Il est également interdit tout exhaussement ou affouillement des cours d'eau, à l'exception de ceux liés à l'amélioration de l'hydromorphologie ou à des opérations relatives à la sécurité des personnes et des biens

### **ARTICLE - UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À 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 :**

- Le changement de destination des bâtiments existants.
- L'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 l'emprise au sol et les règles fixées aux articles 6, 9, 12 et 13.
- 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

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul identifiées aux règlements graphiques.

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 défini par l'article L2231-5 du Code des transports.

Toute nouvelle construction (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et les balcons d'une profondeur inférieure à **0,80 m**) devra s'implanter avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, sauf en cas de marge de recul définie aux règlements graphiques.

**Sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration :**

- 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.
- Les constructions nouvelles et 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 à réaliser 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 - UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

Les implantations en limites séparatives doivent respecter les marges de recul définies aux règlements graphiques

- la construction principale, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure à **0,80 m**, doit 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 **4 m**.

- L'implantation des dépendances se fera sur au moins une limite séparative.
- l'implantation de la construction dont la hauteur mesurée à l'égout du toit est inférieur à 3,50m peut se faire sur l'une des limites latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.
- L'implantation des piscines se fera avec une marge de recul au moins égale à 3 m vis à vis de chacune des limites séparatives.

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 8 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une dépendance d'une hauteur inférieure à 3m, alors le recul sera au minimum de 2m.

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 8 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 10 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

##### **1- 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.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles ou encore architecturales.

##### **2- La hauteur des constructions ne peut dépasser :**

- 9m à l'égout du toit, 13 m au faîtage (R+2+c)

## **ARTICLE - UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

### **Généralités :**

Rappel : En vertu de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans ce secteur, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet de protection au titre de monument historique classé ou inscrit et via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

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. **Il conviendra alors de prendre en compte les caractéristiques de l'architecture dominante dans la zone et les prescriptions et les recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement.**

Il conviendra également de prendre en compte le cahier de recommandations architecturales et paysagères (outil d'aide) concernant les façades, ainsi que celui relatif aux devantures commerciales et aux enseignes.

### **Dispositifs et matériaux renouvelables :**

- 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.
- **Quelle** que 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.

### **Aspect général et les façades :**

Il n'est pas fait application des règles de l'article 11 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

**Pour les enseignes, les commerces doivent prendre en compte les dispositions du règlement applicable localement en matière d'enseignes, de pré enseigne et de publicité.**

**Sont interdits :**

- Toits dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45 pour les annexes, dépendances et vérandas
- Toits-terrasses.
- Toits justifiés par un principe architectural cohérent et/ou en harmonie avec les constructions environnantes

### **Les matériaux de couvertures :**

#### **Sont seulement autorisés :**

- o petite tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>)
- o tuile à emboîtement d'aspect plat
- o tuile mécanique en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>)
- o tuile en terre cuite
- o ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire),
- o Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue.
- o Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes

#### **Sont interdits :**

- tuile teinte ardoisée
- matériaux de type précaires :
  - o fibro-ondulé
  - o tôle ondulée
  - o bac-acier
  - o bardeau bitumé
  - o plastique
  - o Et tout autre matériau non autorisé

### **Les souches de cheminées et dispositifs techniques de type évacuation de fumées, extracteurs, climatiseurs :**

#### **Sont interdits :**

- Les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment

### **Les annexes et dépendances**

- Lorsqu'elles sont autorisées, les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonies avec la construction principales

### **Les aménagements des abords des constructions**

#### 1- Les clôtures

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, des voies cyclables, chemins piétons et espaces verts, elles développent un style en harmonie avec l'aspect de la construction principale. Toutefois des préconisations particulières pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées suivant les recommandations paysagères annexées au présent règlement.

L'occultation des clôtures ne pourra se faire prioritairement par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (métal, ferronnerie, verre, ...). Seuls les dispositifs dans le respect de la composition de la clôture architecturale des façades pourront être autorisés. Les matériaux comme les brises-vues de

type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites sont interdits.

**Sont interdits :**

- 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 1,80m de hauteur.
- Les clôtures non constituées de murs plein en pierres, ou murets avec barrière en type bois ou barreaudage vertical métallique, doublées ou non de haies vives ou de grillages devront être obligatoirement doublés de haies vives de plusieurs essences végétales.
- Les barreaudages non peints
  
- Pour les clôtures en limites séparatives
  - o Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
  - ~~o Les clôtures si elles ne sont pas doublées de haies vives de plusieurs essences végétales.~~
  - o Les clôtures qui ne sont pas de type grillage doublées de haies vives de plusieurs essences végétales locales.

2- Les aires de stationnements

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

3- Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

**ARTICLE - UC 12 - STATIONNEMENT.**

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation.

À titre indicatif, chaque place de stationnement devra faire au moins 2,30m X 5,00m. Celle destinée aux Personnes à Mobilité réduite devra faire au moins 3,30m X 5,00m.

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 que celles-ci ne soient pas distantes de plus de 300 mètres du terrain d'assiette du projet (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération,
- soit à acquérir les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et que lesdites places n'aient pas déjà été comptabilisées dans une précédente opération.

#### Stationnement des véhicules non motorisés

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et des attacher par des antivols individuels.

## 2- Règles

**Rappel :** Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables. Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre.

Dans le cadre de la réalisation de places commandées, seule la place directement accessible pourra être comptabilisée.

Dans le cadre de la réalisation de parcs de stationnement, ces derniers doivent rester accessibles et permettre des manœuvres aisées.

Les places de stationnement non couvertes seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autres matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

S'il y a augmentation du nombre de logements après division, ou augmentation de la surface plancher, dans ces cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés pour définir le nombre de stationnement à créer.

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Il sera exigé afin d'assurer le stationnement :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

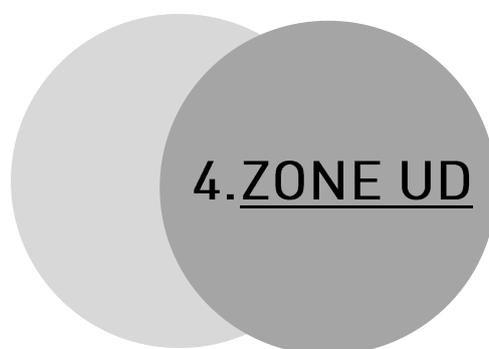
- 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieure à 60 m<sup>2</sup> surface de plancher  
2 places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de logement locatif aidé par l'État :  
1 place de stationnement par logement
  - Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires :  
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 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 100 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher. **Pour le calcul, la surface plancher non accessible au public n'est pas comptabilisée**
  - Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher
  - Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les constructions à usage hôtelier :  
1 place de stationnement **par pour 2** chambres
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :  
Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs

#### **Exceptions aux règles définies ci-dessus :**

- Dans le périmètre de 500m délimitée autour de la gare et reporté aux règlements graphiques :
  - o Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - o Pour les constructions à usage de logement aidé : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - o Pour les constructions à usage de résidence personnes âgées, foyers ou résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou pour 2 logements

#### **Pour le stationnement des 2 roues**

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.



## **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UD est la zone urbaine de type résidentiel/pavillonnaire, de densité moyenne et un secteur de transition entre les logements collectifs et les jardins familiaux de la commune de Chantilly .

- o Cette zone UD comprend une orientation d'aménagement et de programmation : « OAP COQ CHANTANT ».

La zone UD comprend des sous-secteurs :

- Le sous-secteur UDa qui est un secteur résidentiel de densité faible situé entre le centre-ville et le canal de la Nonette et présentant des qualités architecturales et paysagères.
- Le sous-secteur UDb qui correspond au quartier résidentiel du Bois-St-Denis, incluant des équipements publics (notamment gendarmerie, écoles, ...).
- Le sous-secteur UDC qui est une centralité secondaire au sein du quartier résidentiel du Bois-St-Denis.

=> La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans la commune, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet d'une protection via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme ainsi que de prescriptions et de recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE - UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UD et l'ensemble de ses sous-secteurs :**

- 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, sauf ceux autorisés en secteur UDC par l'article UD 2,
- 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 discothèques,
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeurs, poussières, circulation).

**Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la marge de recul de 50 m par rapport aux berges du Canal St Jean.**

Il est interdit toute nouvelle imperméabilisation à une distance minimale de 5m des berges des cours d'eau. Il est également interdit tout exhaussement ou affouillement des cours d'eau, à l'exception de ceux liés à l'amélioration de l'hydromorphologie ou à des opérations relatives à la sécurité des personnes et des biens

## **ARTICLE - UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les secteurs identifiés comme risque de remontée de nappe phréatique aux règlements graphiques et en annexe, la création de sous-sol pour les nouvelles constructions ou les extensions est interdite sauf si une étude hydraulique démontre le risque peu élevé d'inondation.

graphiques et en annexe, il est fortement recommandé de réaliser une étude géotechnique qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

- Le changement de destination des bâtiments existants.
- L'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 l'emprise au sol et les règles fixées aux articles 6, 9, 12 et 13.
- 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
- Les verrières, vérandas, pergolas et marquises sont autorisées en façade arrière si le volume est en harmonie avec le bâtiment principal.
- La division des logements, dès lors qu'elle respecte L'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation notamment une surface minimum de 14m<sup>2</sup> et un volume de 33m<sup>3</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (dans les conditions définies à l'article L 111-15 du code l'urbanisme), dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme
- Les abris de jardins sous condition qu'ils soient implantés en limites séparatives.
- L'extension des bâtiments existants pour conforter la sécurité ou l'accessibilité du bâtiment.
- Les futures constructions devront se conformer Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Pour le rappel du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), se reporter à l'Article 16 des Dispositions Générales du présent règlement.

**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 le sous-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.**

### **ARTICLE - UD 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1- Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de sécurité notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration, ainsi qu'à la nature et l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte

#### 4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

#### **ARTICLE - UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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 défini par l'article L2231-5 du Code des transports.

Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul par rapport à l'alignement des voies suivantes, tel que figuré aux règlements graphiques :

- 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 côté est** de la RD 1016.
- Marge de 10m : Avenues de Chartres, de Joinville, Magdeleine, de Nemours Montpensier, de Bourbon, de Guise, **Montmorency et côté ouest de la RD1016.**

À partir de la limite d'emprise publique ou de voie, ou de la marge de recul définie ci-dessous et aux règlements graphiques, **la bande de constructibilité** a une profondeur de :

- **20 m** à partir de l'alignement des voies, emprises publiques ou de la marge de recul.

1. **À l'intérieur** de la bande constructible principale, la nouvelle construction est toujours autorisée selon les modalités définies ci-dessous :

- a. Toute nouvelle construction (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et les balcons d'une profondeur inférieure **à 0,80 m**) devra s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, sauf en cas de marge de recul définie aux règlements graphiques.

2. **À l'extérieur** de la bande de constructibilité,

- Les nouvelles constructions sont interdites
- Seules les annexes dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50m sont autorisées.
- **Exceptionnellement**, un dépassement de la hauteur peut être autorisé dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines.

**Sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration :**

- 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.

- Les constructions nouvelles et 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 à réaliser 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 - UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

**Dans la bande constructibilité (défini à l'article UD 6) :**

- L'implantation de la construction principale peut se faire sur deux limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur les terrains voisins. Cette règle ne s'applique pas pour les sous-secteurs UDa, UDb et UDe.
- L'implantation de la construction principale peut se faire sur l'une des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.
- Lorsque la construction principale et ses annexes ne sont pas implantées sur l'une des limites, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure à **0,80m**, alors elles doivent être implantées avec une marge au moins égale à moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à **4 m**.
- L'implantation des annexes et dépendances se fera sur au moins une limite latérale.
- L'implantation des piscines se fera avec une marge de recul au moins égale à 3 m vis à vis de chacune des limites séparatives.

**À l'extérieur de la bande constructibilité :**

- Les constructions existantes pourront s'étendre de façon limitée quelle que soit leur destination et à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants conformément à l'article R 111-27.
- L'implantation des annexes et dépendances se fera sur au moins une limite latérale.
- L'implantation des piscines se fera avec une marge de recul au moins égale à 3 m vis à vis de chacune des limites séparatives.

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 8 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une dépendance d'une hauteur inférieure à 3m, alors le recul sera au minimum de 2m.

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 8 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **Dans la zone UD :**

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

#### **Dans les sous-secteurs UDa, UDb, UDc :**

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

### **ARTICLE - UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fait application des règles de l'article 10 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **1- 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.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles

#### **2- La hauteur des constructions ne peut dépasser :**

##### **Dans la zone UD et le sous-secteur UDc :**

- 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 sous-secteur UDa :**

- 6 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, (R+1+c)

##### **Dans le sous-secteur UDb :**

- 7 m à l'égout du toit (R+1 ou R+c)

### **ARTICLE - UD 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

#### **Généralités :**

Rappel : En vertu de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### Les matériaux de couvertures :

#### Sont seulement autorisés :

- petite tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>)
- tuile à emboîtement d'aspect plat
- tuile mécanique en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>)
- tuile en terre cuite
- ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire),
- Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue.
- Pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes : les matériaux translucides ou transparents, le bois, le zinc, bac à graviers, les toitures végétalisées.

#### Sont interdits :

- tuile teinte ardoisée
- matériaux de type précaires :
  - fibro-ondulé
  - tôle ondulée
  - bac-acier
  - bardeau bitumé
  - plastique
  - Et tout autre matériau non autorisé

### Les souches de cheminées et dispositifs techniques de type évacuation de fumées, extracteurs, climatiseurs :

#### Sont interdits :

- Les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment

### Les annexes et dépendances

- Lorsqu'elles sont autorisées, les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonies avec la construction principales

### Les aménagements des abords des constructions

#### 1- Les clôtures

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, des voies cyclables, chemins piétons et espaces verts, elles développent un style en harmonie avec l'aspect de la construction principale. Toutefois des préconisations particulières pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées suivant les recommandations paysagères annexées au présent règlement.

L'occultation des clôtures ne pourra se faire prioritairement par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (métal, ferronnerie, verre, ...). Seuls les dispositifs dans le respect de la composition de la clôture architecturale des façades pourront être autorisés. Les matériaux comme les brises-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites sont interdits.

#### Sont interdits :

- 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 1,80m de hauteur.
- Les clôtures non constituées de murs plein en pierres, ou murets avec barrière en type bois ou barreaudage vertical métallique, doublées ou non de haies vives ou de grillages devront être obligatoirement doublés de haies vives de plusieurs essences végétales.
- Les barreaudages non peints
  
- Pour les clôtures en limites séparatives
  - o Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
  - o ~~Les clôtures si elles ne sont pas doublées de haies vives de plusieurs essences végétales.~~
  - o Les clôtures qui ne sont pas de type grillage doublées de haies vives de plusieurs essences végétales locales.

## 2- Les aires de stationnements

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

## 3- Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

## **ARTICLE - UD 12 - STATIONNEMENT.**

### 1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation.

À titre indicatif, chaque place de stationnement devra faire au moins 2,30m X 5,00m. Celle destinée aux Personnes à Mobilité réduite devra faire au moins 3,30m X 5,00m.

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 que celles-ci ne soient pas distantes de plus de 300 mètres du terrain d'assiette du

projet (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération,
- soit à acquérir les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et que lesdites places n'aient pas déjà été comptabilisées dans une précédente opération.

#### Stationnement des véhicules non motorisés

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et des attacher par des antivols individuels.

## 2- Règles

**Rappel :** Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables. Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre.

Dans le cadre de la réalisation de places commandées, seule la place directement accessible pourra être comptabilisée.

Dans le cadre de la réalisation de parcs de stationnement, ces derniers doivent rester accessibles et permettre des manœuvres aisées.

Les places de stationnement non couvertes seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autres matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

S'il y a augmentation du nombre de logements après division, ou augmentation de la surface plancher, dans ces cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés pour définir le nombre de stationnement à créer.

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Il sera exigé afin d'assurer le stationnement :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieure à 60 m<sup>2</sup> surface de plancher
  - 2 places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher

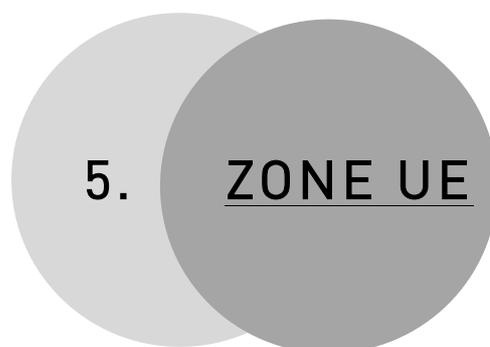
- Pour les constructions à usage de logement locatif aidé par l'État :  
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires :  
1 place de stationnement par chambre ou logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 100 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher. Pour le calcul, la surface plancher non accessible au public n'est pas comptabilisée
- Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage hôtelier :  
1 place de stationnement par pour 2 chambres
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :  
Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs

#### **Exceptions aux règles définies ci-dessus :**

- Dans le périmètre de 500m délimitée autour de la gare et reporté aux règlements graphiques :
  - o Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - o Pour les constructions à usage de logement aidé : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - o Pour les constructions à usage de résidence personnes âgées, foyers ou résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou pour 2 logements

#### **Pour le stationnement des 2 roues**

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.



végétales.

## 2- Les aires de stationnements

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

## 3- Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

## **ARTICLE - UE 12 - STATIONNEMENT.**

### 1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation.

À titre indicatif, chaque place de stationnement devra faire au moins 2,30m X 5,00m. Celle destinée aux Personnes à Mobilité réduite devra faire au moins 3,30m X 5,00m.

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 que celles-ci ne soient pas distantes de plus de 300 mètres du terrain d'assiette du projet (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération,
- soit à acquérir les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et que lesdites places n'aient pas déjà été comptabilisées dans une précédente opération.

### Stationnement des véhicules non motorisés

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et des attacher par des antivols individuels.

## 2- Règles

**Rappel** : Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables. Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre.

Dans le cadre de la réalisation de places commandées, seule la place directement accessible pourra être comptabilisée.

Dans le cadre de la réalisation de parcs de stationnement, ces derniers doivent rester accessibles et permettre des manœuvres aisées.

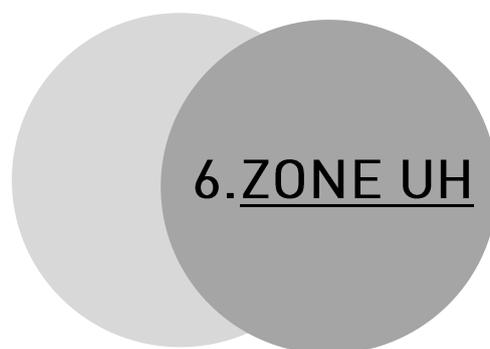
Les places de stationnement non couvertes seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autres matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

S'il y a augmentation du nombre de logements après division, ou augmentation de la surface plancher, dans ces cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés pour définir le nombre de stationnement à créer.

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Il sera exigé afin d'assurer le stationnement :

- Pour les constructions à usage d'habitation définies aux articles 1 et 2 :  
1 place de stationnement pour tout logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 100 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher. Pour le calcul, la surface plancher non accessible au public n'est pas comptabilisée
- Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage hôtelier :  
1 place de stationnement par pour 2 chambres



Dans le sous-secteur UHt  
Non réglementé.

## **ARTICLE - UH 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

### **Généralités :**

Rappel : En vertu de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans ce secteur, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet de protection au titre de monument historique classé ou inscrit et via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

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.

**Il conviendra alors de prendre en compte les caractéristiques de l'architecture dominante dans la zone et les prescriptions et les recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement.**

Il conviendra également de prendre en compte le cahier de recommandations architecturales et paysagères (outil d'aide) concernant les façades, ainsi que celui relatif aux devantures commerciales et aux enseignes.

### **Dispositifs et matériaux renouvelables :**

- 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.

Il n'est pas fait application des règles de l'article 11 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ; condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

### **Les matériaux de couvertures :**

#### **Sont seulement autorisés :**

- petite tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>)
- tuile à emboîtement d'aspect plat
- tuile mécanique en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>)
- tuile en terre cuite
- ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire),
- De type cuivre, zinc, acier inoxydable.

#### **Exceptionnellement sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration :**

- Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue.
- Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes et pour les annexes qui ne sont pas situées en façade sur rue
- Le bardage métallique pour les bâtiments d'élevage.

#### **Sont interdits :**

- tuiles teinte ardoisée
- Matériaux de type précaires :
  - fibro-ondulé
  - tôle ondulée
  - tôle brute ou galvanisée non peinte en usine
  - bac-acier (sauf pour les bâtiments d'élevage)
  - bardeau bitumé
  - plastique
  - Les teintes des matériaux sans harmonie avec le paysage environnant
  - Et tout autre matériau non autorisé

2- Dans le sous-secteur UHt

#### **Non réglementé.**

3- Dans la zone UH et le sous-secteur UHt

### **Les souches de cheminées et dispositifs techniques de type évacuation de fumées, extracteurs, climatiseurs :**

#### **Sont interdits :**

- Les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment

### **Les annexes et dépendances**

- Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

### **Les aménagements des abords des constructions**

1- Les clôtures

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, des voies cyclables, chemins piétons et espaces verts, elles développent un style en harmonie avec l'aspect de la construction principale. Toutefois des préconisations particulières pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées suivant les recommandations paysagères annexées au présent règlement.

L'occultation des clôtures ne pourra se faire prioritairement par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (métal, ferronnerie, verre, ...). Seuls les dispositifs dans le respect de la composition de la clôture architecturale des façades pourront être autorisés. Les matériaux comme les brises-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites sont interdits.

**Sont interdits :**

- 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 **1,80 m** de hauteur.
- Les clôtures non constituées de murs plein en pierres, ou murets avec barrière en type bois ou barreaudage vertical métallique, doublées ou non de haies vives ou de grillages devront être obligatoirement doublés de haies vives de plusieurs essences végétales.
- Les barreaudages non peints
  
- Pour les clôtures en limites séparatives
  - o Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
  - ~~o Les clôtures si elles ne sont pas doublées de haies vives de plusieurs essences végétales.~~
  - o Les clôtures qui ne sont pas de type grillage doublées de haies vives de plusieurs essences végétales locales.

2- Les aires de stationnements

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

3- Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

**ARTICLE - UH 12 - STATIONNEMENT.**

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement en cas de réhabilitation.

À titre indicatif, chaque place de stationnement devra faire au moins 2,30m X 5,00m. Celle destinée aux Personnes à Mobilité réduite devra faire au moins 3,30m X 5,00m.

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 que celles-ci ne soient pas distantes de plus de 300 mètres du terrain d'assiette du projet (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération,
- soit à acquérir les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (cette distance étant à parcourir usuellement par un piéton), et que lesdites places n'aient pas déjà été comptabilisées dans une précédente opération.

#### Stationnement des véhicules non motorisés

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et des attacher par des antivols individuels.

## 2- Règles

**Rappel :** Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables. Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Pour les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement sauf en cas de changement de destination des locaux d'une catégorie à une autre.

Dans le cadre de la réalisation de places commandées, seule la place directement accessible pourra être comptabilisée.

Dans le cadre de la réalisation de parcs de stationnement, ces derniers doivent rester accessibles et permettre des manœuvres aisées.

Les places de stationnement non couvertes seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autres matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

S'il y a augmentation du nombre de logements après division, ou augmentation de la surface plancher, dans ces cas, seuls les logements nouvellement créés sont comptabilisés pour définir le nombre de stationnement à créer.

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou

de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

**Dans la zone UH :**

Il sera exigé afin d'assurer le stationnement :

- Pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière en lien avec l'activité hippique :  
1 place de stationnement par tranche de 4 boxes
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans les conditions définies aux articles 1 et 2 :  
1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m<sup>2</sup> surface de plancher  
2 places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 100 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher. Pour le calcul, la surface plancher non accessible au public n'est pas comptabilisée
- Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :  
1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage hôtelier :  
1 place de stationnement par pour 2 chambres
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :  
Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs

**Pour le stationnement des 2 roues**

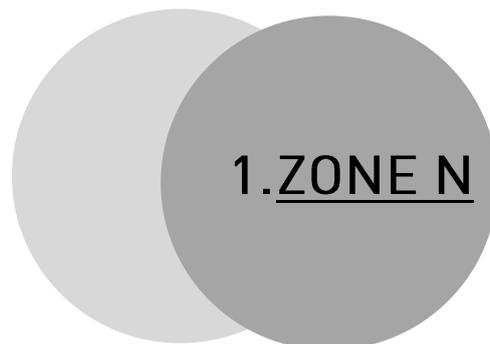
Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

**Dans le sous-secteur UHt**

Le stationnement dans la zone UHt s'effectuera selon les dispositions applicables en zone Nh1 (Secteur de traitement paysager de la Route des Aigles permettant l'accueil lié à l'hippodrome), sauf desserte technique liée au fonctionnement de l'Hippodrome.



### III. LES ZONES NATURELLES



## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité du site, du paysage ou des boisements de la commune.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ne : Secteur d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif (services techniques municipaux), commerce et d'artisanat.
- Le sous-secteur Nh : Secteur réservé aux activités de l'hippodrome et aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.  
Il comprend 2 sous-secteurs spécifiques :
  - o Le sous-secteur Nh1 : Secteur de traitement paysager de la Route des Aigles permettant l'accueil d'activités liées à l'hippodrome ;
  - o Le sous-secteur Nh2 : Secteur lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation liée aux activités hippiques ;
- Le sous-secteur Nj : Secteur naturel protégé situé dans la vallée de la Nonette à usage essentiel de jardins
- Le sous-secteur Nt : Secteur d'accueil d'équipements culturels ou touristiques, liés au patrimoine historique et naturel existant  
Il comprend le un sous-secteur spécifique :
  - o Le sous-secteur Nt1 : Secteur de traitement paysager permettant l'accueil des visiteurs lié au château et localisé dans le parc de Sylvie.
- Le sous-secteur Nzh qui délimite les zones humides dans le Parc du Château en application des dispositions du SAGE Nonette.

=> La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans la commune, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet d'une protection via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme ainsi que de prescriptions et de recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement.

=> Dans tous les cas les continuités écologiques, font l'objet d'une protection via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservées. Elles sont repérées aux règlements graphiques.

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

Dans toute la zone N les secteurs et ses sous-secteurs de la zone N :

- Il est interdit toute nouvelle imperméabilisation à une distance minimale de 5m des berges des cours d'eau. Il est également interdit tout exhaussement ou affouillement des cours d'eau, à l'exception de ceux liés à l'amélioration de l'hydromorphologie ou à des opérations relatives à la sécurité des personnes et des biens

Dans toute la zone N les secteurs et ses sous-secteurs de la zone N, sauf le secteur Nzh :

- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

**Dans le sous-secteur Nzh :**

- Tous travaux, aménagements construction de nature à entraîner la destruction des zones

- humides ou à compromettre leurs fonctionnalités.
- Les nouvelles opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais sont interdites.
  - Tous les autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE - N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les secteurs identifiés comme risque de remontée de nappe phréatique aux règlements graphiques et en annexe, la création de sous-sol pour les nouvelles constructions ou les extensions est interdit sauf si une étude hydraulique démontre le risque peu élevé d'inondation.

Dans les secteurs identifiés comme risque de présence de cavités souterraines aux règlements graphiques et en annexe, il est fortement recommandé de réaliser une étude géotechnique qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Pour le rappel du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), se reporter à l'Article 16 des Dispositions Générales du présent règlement.

### **Rappel du Code de l'urbanisme : Dispositions aux diverses autorisations et aux déclarations préalables.**

Conformément à l'article L421-1 : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Conformément à l'article \*R421-1 : Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

#### 1- Uniquement dans la zone N

- Les constructions, installations et aménagements liés aux cimetières,
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'espace forestier, aux activités forestières et à l'entretien des pistes d'entraînement,
- 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 aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse.
- Les équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif
- Les reconstructions après sinistre dans les conditions de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme

2- Uniquement dans le sous-secteur Ne

- La création et l'extension des équipements, installations, aménagements et bâtiments de service public et d'intérêt collectif.
- Les activités artisanales et commerciales à condition que compte tenu des précautions prises, elles ne présentent pas de risque de détérioration de la qualité environnementale (pollutions des sols, de l'eau, de l'air, ...) du site et notamment au regard des zones humides.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou à l'intérêt écologique de la zone (mare) ou pour des raisons fonctionnelles. La modification du nivellement du sol ne devra pas porter atteinte aux zones humides à proximité.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse.
- Les activités liées à l'horticulture

3- Uniquement dans le sous-secteur Nh et non compris le sous-secteur Nh1

- Les installations nécessaires aux activités hippiques, la transformation et l'extension limitée à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants
- Les équipements publics et d'intérêt collectif
- Les constructions, installations et aménagements liées aux cimetières,

4- Uniquement dans le sous-secteur Nh1

- Les aires de stationnement ouvertes au public en liant avec le fonctionnement de l'hippodrome.
- Les équipements d'infrastructures et techniques de faible emprise
- Les structures d'accueil de faible emprise.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

5- Uniquement dans le sous-secteur Nh2

- Les installations classées soumises ou non à autorisation liée aux activités hippiques.
- Les locaux et aménagements techniques nécessaires à l'activité autorisée
- Les installations nécessaires aux activités hippiques.
- Les équipements d'infrastructures, publics et d'intérêt collectif
- Les dépôts de déchets verts s'ils sont temporaires.

6- Uniquement dans le sous-secteur Nj

- La création et l'extension des équipements, installations, aménagements et bâtiments de service public et d'intérêt collectif.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou à l'intérêt écologique de la zone (mare) ou pour des raisons fonctionnelles. La modification du nivellement du sol ne devra pas porter atteinte aux zones humides à proximité.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse.
- Les travaux d'entretien, rénovation, réhabilitation et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures pour les constructions existantes.
- Les reconstructions après sinistre dans les conditions de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme

7- Uniquement dans le **sous-**secteur Nt et non compris le sous-secteur Nt1

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques **[dont hébergement compatible avec le caractère boisé du site]** et hippiques, spécifiquement attachées au Château de Chantilly et à son parc
- La transformation et l'extension limitée à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

8- Uniquement dans le sous-secteur Nt1

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les structures d'accueil, telles que : structure d'accueil du public et accueil de la petite enfance.
- Les activités artisanales et commerciales, de restauration, bureaux, services, activités de stockage qui sont liées aux besoins et à l'accueil du public sur le site du château.
- Les équipements, les aménagements et les installations liés à l'entretien de l'espace forestier et au domaine de Chantilly.
- Les équipements d'infrastructures et techniques.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif

9- Uniquement dans le **sous-**secteur Nzh

- Les zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'eau et toute modification du milieu devra être compensée.
- Les travaux d'entretien, rénovation, réhabilitation et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures pour les constructions existantes.
- Les aménagements et installations temporaires en lien avec le développement touristique du Château et de son Parc sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées. Une étude spécifique devra alors être menée afin de mesurer l'impact des aménagements et des installations sur les zones humides afin de proposer des mesures pour éviter, réduire et compenser.

### **ARTICLE - N 3 - ACCES ET VOIRIE.**

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de sécurité notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration, ainsi qu'à la nature et l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le sous-secteur Nt1 sera desservi par trois accès dont un débouchant sur le carrefour des Lions et deux sur la RD 924.

## 2- Voirie

Les voies, privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE - N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Dans toute la zone N les secteurs et ses sous-secteurs de la zone N :

#### 1- Eau potable

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

#### 2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

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 (séparation des eaux usées et pluviales).

#### 3- Assainissement eaux pluviales

Dans tous les cas, il est prescrit une rétention des eaux pluviales à la parcelle par infiltration et/ou par stockage (par exemple : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockant, fossé...).

Il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution, l'infiltration ou la rétention sur le terrain devant être privilégiée. 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 technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau communal est « possible » sous réserve d'une étude spécifique et après l'accord de la ville et du délégataire et en compatibilité avec le SAGE.

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

#### 4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

**Dans le sous-secteur Nh2 :**

L'ensemble des installations doit respecter les prescriptions de l'arrêté du 12 juillet 2011 et à ses annexes relatives aux prescriptions générales applicables aux installations classées de compostage soumises à déclaration sous la rubrique n° 2780 :

- L'ensemble de l'installation devra être conçu de manière à éviter tout écoulement, même accidentel les fossés des routes.
- L'écoulement des liquides d'égouttage et les eaux pluviales doit s'effectuer séparément de celles des eaux pluviales et de ruissellement et être assuré à l'aide de canalisations étanches et régulièrement entretenues, vers des installations de stockage étanches ou de traitement des effluents.
- L'évacuation des eaux pluviales vers réseau public est strictement interdite.

**ARTICLE - N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul identifiées aux règlements graphiques.

En l'absence, les dispositions suivantes sont applicables

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

1- Uniquement dans le secteur la zone N

- Toute nouvelle construction (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et les balcons d'une profondeur inférieure à 0,80 m) devra s'implanter avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement, sauf en cas de marge de recul définie aux règlements graphiques.

2- Uniquement dans le sous-secteur Ne

- Toute nouvelle construction (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et les balcons d'une profondeur inférieure à 0,80 m) devra s'implanter avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, sauf en cas de marge de recul définie aux règlements graphiques.

3- Uniquement dans le sous-secteur Nh1

- Toute nouvelle construction (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et les balcons d'une profondeur inférieure à 0,80 m) devra s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement, sauf en cas de marge de recul définie aux règlements graphiques.

4- Uniquement dans le sous-secteur Nh2

- Les constructions, liées à l'installation classée, respecteront également une marge de recul selon les dispositions applicables aux installations classées soumises à l'arrêté du 12 juillet

2011 et à ses annexes relatives aux prescriptions générales applicables aux installations classées de compostage soumises à déclaration sous la rubrique n° 2780

- Les constructions de pesage des camions pourront s'implanter à l'alignement ou en limite de voie.

5- Uniquement dans le sous-secteur Nj

- L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

6- Dans le secteur la zone N et les sous-secteurs Ne, Nh1, Nh2, Nj et Nt1

**Exceptionnellement** sont autorisés, à condition d'être conforme à l'article N2 du présent règlement, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration :

- 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 à réaliser 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 - N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur l'une des limites alors, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure à **0,80m**, elle doit 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**.
- **Les implantations doivent respecter les marges de recul définies aux règlements graphiques**

Uniquement dans le sous-secteur Ne

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Uniquement dans le sous-secteur Nh2

Les installations classées obligatoirement soumises à un périmètre de protection devront s'implanter à au moins 100 m des zones hippiques de loisirs **et** être conforme au livre V du code de l'environnement.

Uniquement dans le sous-secteur Nj

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

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

Il n'est pas fait application des règles de l'article 8 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

1- Dans la zone N et ses sous-secteurs ~~les secteurs et sous-secteurs de la zone N~~, sauf le sous-secteur Ne

Non réglementé.

2- Uniquement dans le sous-secteur Ne

Entre deux constructions édifiées sur une même parcelle, le recul sera de 4m minimum. Sauf si la construction est une dépendance d'une hauteur inférieure à 3m, alors le recul sera au minimum de 2m.

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

Non réglementé

**ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fait application des règles de l'article 10 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

**1- 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.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles

**2- La hauteur des constructions ne peut dépasser :**

Dans la zone N et ses sous-secteurs ~~les secteurs et sous-secteurs de la zone N~~, sauf les sous-secteurs Nt1 et Nh2

- Les constructions autres qu'à usage d'habitat ne devront pas dépasser 3 m à l'égout du toit.
- Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 1 rez-de-chaussée droit, les combles étant aménageables sur un niveau soit 6m au faîtage.

Uniquement dans le sous-secteur Nt1

- Les constructions ne devront pas dépasser 6 m à l'égout du toit.

Uniquement dans le sous-secteur Nh2

- Les constructions ne devront pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

### **Généralités :**

Rappel : En vertu de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans ce secteur, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet de protection au titre de monument historique classé ou inscrit et via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

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.

**Il conviendra alors de prendre en compte les caractéristiques de l'architecture dominante dans la zone et les prescriptions et les recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement.**

Il conviendra également de prendre en compte le cahier de recommandations architecturales et paysagères (outil d'aide) concernant les façades, ainsi que celui relatif aux devantures commerciales et aux enseignes.

Il n'est pas fait application des règles de l'article 11 pour les cas décrits ci-après :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **Dispositifs et matériaux renouvelables :**

- 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.

### **Aspect général et les façades :**

Dans la zone N et ses sous-secteurs les secteurs et sous-secteurs de la zone N, sauf le sous-secteur Nh2

### **Sont interdits :**

Pour les façades sur rue, cour, pignon des bâtiments principaux :

- Les matériaux destinés à être recouverts s'ils sont apparents de type brique creuse et parpaing
- Les enduits tyroliens
- Les bardages métalliques, sauf pour les bâtiments d'élevage des écuries
- Les matériaux ondulés.
- 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.
- La partie du sous-sol non traitée en harmonie avec le reste de la façade.

Les isolations par l'extérieur seront proscrites sur les bâtiments anciens construits en pierre, brique, pans de bois et maçonneries traditionnels, afin de préserver l'architecture et l'unité architecturale et urbaine de Chantilly et de ses alignements urbains.

#### **Les balcons :**

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.

#### **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.

#### **Sont interdits**

- Les balcons visibles depuis la rue de taille supérieure à 0,80m de large et 1,50 m de long

#### **Les menuiseries :**

#### **Sont interdits :**

- Les menuiseries non peintes

#### **Les toits :**

#### **Sont interdits :**

- Toits dont la pente des versants est supérieure à 45°
- Sauf toits des bâtiments hippiques, des annexes, dépendances et vérandas

#### **Exceptionnellement sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration :**

- Toit à la Mansart
- Toits-terrasses.
- Toits justifiés par un principe architectural cohérent et/ou en harmonie avec les constructions environnantes

#### **Les matériaux de couvertures :**

#### **Sont seulement autorisés :**

- ~~petite tuile plate~~
- les tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>)
- les tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m<sup>2</sup>)
- ~~tuile à emboîtement d'aspect plat~~
- tuile en terre cuite

- ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire),
- De type cuivre, zinc, acier inoxydable

**Exceptionnellement sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration :**

- Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue.
- Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes et pour les annexes qui ne sont pas situées en façade sur rue
- Le bardage métallique pour les couvertures des bâtiments d'élevage.

**Sont interdits :**

- **Les tuiles en teinte ardoisée**
- Matériaux de type précaires :
  - fibro-ondulé
  - tôle ondulée
  - tôle brute ou galvanisée non peinte en usine
  - bac-acier (sauf pour les bâtiments d'élevage)
  - bardeau bitumé
  - plastique
  - Les teintes des matériaux sans harmonie avec le paysage environnant
  - Et tout autre matériau non autorisé.

**Les souches de cheminées et dispositifs techniques de type évacuation de fumées, extracteurs, climatiseurs :**

**Sont interdits :**

- Les dispositifs de grande taille et sans harmonie ou intégration avec le bâtiment.

**Les annexes et dépendances**

- Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale et devront veiller à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration.

**Les aménagements des abords des constructions**

1- Les clôtures

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, des voies cyclables, chemins piétons et espaces verts, elles développent un style en harmonie avec l'aspect de la construction principale. Toutefois des préconisations particulières pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées suivant les recommandations paysagères annexées au présent règlement.

L'occultation des clôtures ne pourra se faire prioritairement par le biais de plantation ou de matériaux qualitatifs (métal, ferronnerie, verre, ...). Seuls les dispositifs dans le respect de la composition de la clôture architecturale des façades pourront être autorisés. Les matériaux comme les brises-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites sont interdits.

**Sont interdits :**

- 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 1,80m de hauteur.
- Les clôtures non constituées de murs plein en pierres, ou murets avec barrière en type bois ou barreaudage vertical métallique, doublées ou non de haies vives ou de grillages devront être obligatoirement doublés de haies vives de plusieurs essences végétales.
- Les barreaudages non peints

Dans **la zone N et ses sous-secteurs** ~~les secteurs et sous-secteurs de la zone N~~

**Sont interdits :**

- Les clôtures imperméables à la petite faune, telles que les clôtures ne bénéficiant pas d'ouverture d'au moins 10 x 10 cm au ras du sol.
- Les clôtures non végétalisées.
- Les plaques de type béton armé entre poteaux

**Exceptionnellement, dans les sous-secteurs Nh1, Nh2 et Nt1 sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration :**

- Les clôtures de plus **de 2m** de hauteur.
- Pour les clôtures en limites séparatives
  - o Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
  - o Les clôtures si elles ne sont pas doublées de haies vives d'essences végétales locales.

2- Les aires de stationnements

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

3- Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

**ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.**

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété

1 place de stationnement par tranche de 4 boxes

- Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m<sup>2</sup> surface de plancher  
2 places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 100 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 m<sup>2</sup> premiers de surface de plancher
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :  
Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs

#### **Pour le stationnement des 2 roues**

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

#### **ARTICLE - N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Il n'est pas fait application des règles de l'article 13 pour les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre des articles L 151-19 et L 151-23, soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

1/ Protections :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (distance, superficie).
- Toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.
- 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 végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.
- La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour des raisons phytosanitaires et/ ou de sécurité. Dans ce cas, la demande devra être dûment justifiée.
- **La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.**

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

## 2/ Obligations de planter :

Dans la zone N et ses sous-secteurs ~~les secteurs et sous-secteurs de la zone N~~, sauf les sous-secteurs Nh1, Nh2 et Nt1

- 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.
- 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 les sous-secteurs Nh1 et Nt1

- Les arbres remarquables sont à conserver autant que possible. La préservation des arbres existants est conditionnée par :
  - o la bonne santé des arbres,
  - o leur non dangerosité permettant d'assurer la sécurité des usagers
  - o leur conformité avec les grands principes de composition et d'organisation des aires de stationnement validées par la Commission Supérieure des Sites.
- Toute nouvelle route doit avoir une structure arborée et arbustive d'essences locales forestières ou mixtes, comparable à celle de l'avenue de la Plaine des Aigles existante.
- Des écrans végétaux d'espèces locales seront réalisés autour des aires de stationnement.
- Les aires de stationnement devront recevoir des plantations de caractère boisé.
- La lisière forestière doit être reconstituée par de nouvelles plantations de végétaux d'origine forestière ou de lisière, listés en annexe.
- La clôture de l'hippodrome recevra un traitement végétal très soigné.

La qualité et le nombre d'éléments remarquables dans ce secteur, répertoriés aux règlements graphiques, font l'objet d'une protection via les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme ainsi que de prescriptions et de recommandations définies dans les dispositions générales du présent règlement. Il s'agit des :

- Arbres remarquables
- Haies et alignements à préserver
- Espaces du paysage à préserver
- Espace cultivé à protéger
- Espace de traitement paysager à préserver
- Continuités écologiques

## 3/ Coefficient d'imperméabilisation

- 20% des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées par des surfaces perméables.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,



## IV. LEXIQUE

**Coefficient de perméabilité** : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

**Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)** : Abrogé du code de l'urbanisme.

**Constructions :**

- Éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

**Constructions annexes** : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

**Construction indispensable à l'exploitation agricole** : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

**D.**

**Défrichage** : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

**Démolition** : La démolition est la science de l'ingénierie pour démolir en toute sécurité et efficacement les bâtiments et autres structures artificielles. La démolition contraste avec la déconstruction, qui consiste à démonter un bâtiment tout en préservant soigneusement les éléments de valeur à des fins de réutilisation. On parle de travaux de démolition. L'article R\*421-27 du Code de l'urbanisme précise « travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction ».

l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

## L.

**Limite séparative** : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle (voir cahier graphique)

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

**Lucarne** : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

## M.

**Marquise** : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

**Menuiserie** : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

## O.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

## P.

**Pignon** : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

**Piscine** : Bassin artificiel public ou privé rempli d'eau destiné à accueillir des nageurs, et par extension, la totalité des installations qui y sont rattachées. Le bassin de la piscine et ses parois ainsi que les margelles sont constitutifs d'emprise au sol.

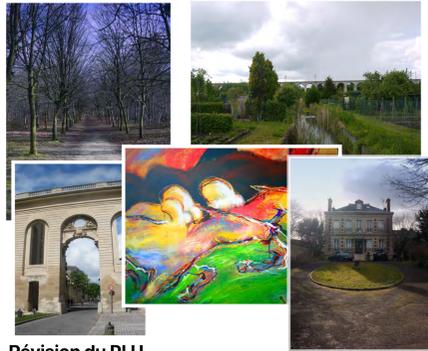
**Pleine-terre** : Absence de tout revêtement ou construction quel que soit la profondeur.

**Plinthe** : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

**Poteau** : Pièce verticale porteuse.

**Porche** : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

**Port libre (haie)** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière



Révision du PLU

Prescrite le 27-09-2013 Arrêtée le 23-06-2016 Approuvée le 31-03-2017

5a. Plan n°1 : Zonage - Plan général  
APRÈS MODIFICATION

Echelle : 1/6500e



1. ZONAGE

ZONES URBAINES

- UA : Zone urbaine mixte centrale
- UA<sub>c</sub> : Secteur de centralité principale - secteur historique du Connétable
- UA<sub>g</sub> : Secteur de centralité principale - quartier Gare
- UB : Zone urbaine mixte située dans le prolongement du centre-ville
- UC : Zone urbaine mixte à dominante de logements collectifs
- UC<sub>c</sub> : Secteur de centralité secondaire (commerces de proximité)
- UD : Zone urbaine mixte à dominante résidentielle
- UDa : Secteur résidentiel de transition entre le centre urbain et la Nonette
- UDb : Secteur résidentiel du Bois St Denis
- UD<sub>c</sub> : Secteur de centralité secondaire (commerces de proximité)
- UE : Zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services
- UH : Secteur spécifique réservé aux activités hippiques et aux équipements de service public et d'intérêt collectif
- UH<sub>t</sub> : Secteur lié aux tribunes de l'hippodrome

ZONES NATURELLES

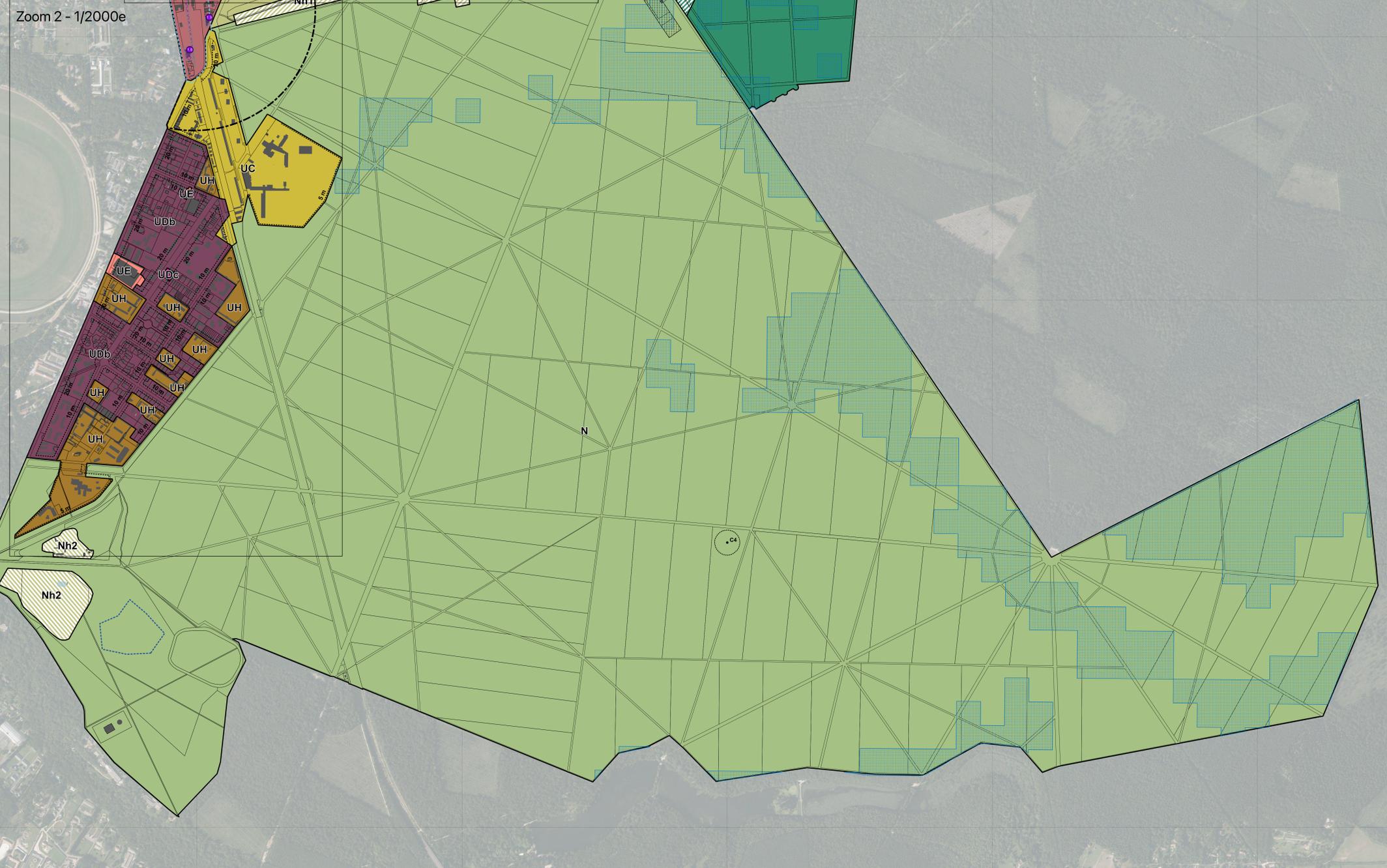
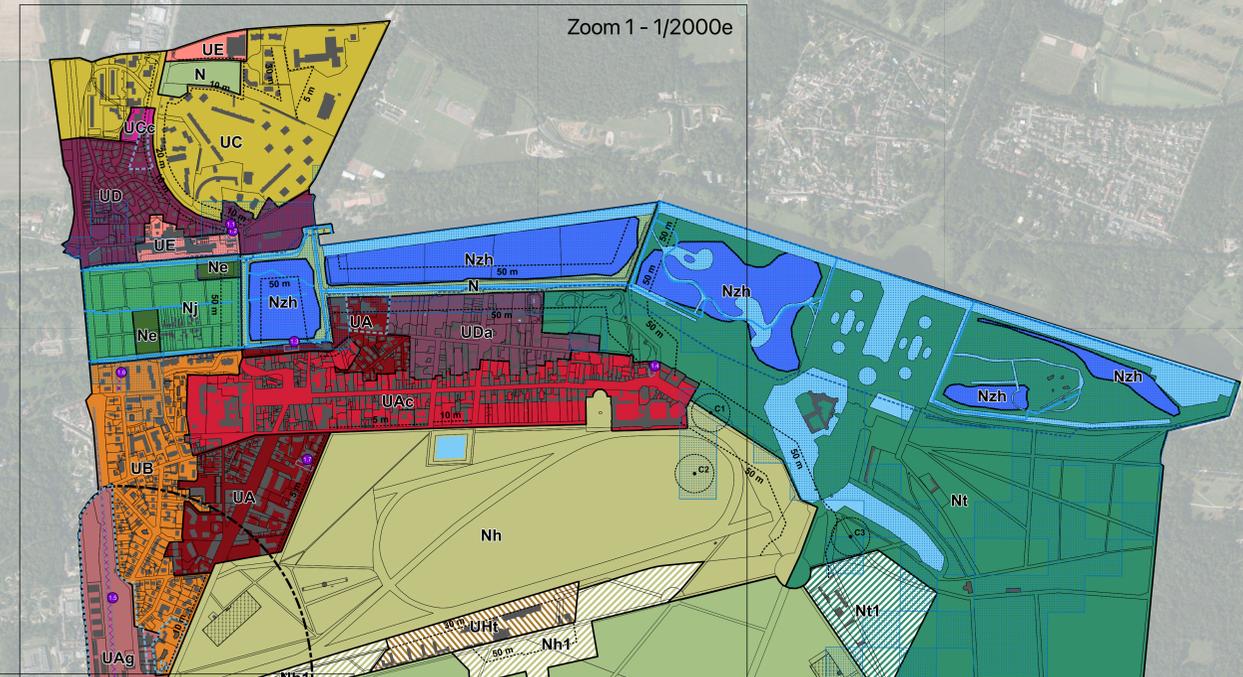
- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et activités liées au commerce et à l'artisanat
- Nh : Secteur réservé aux activités de l'hippodrome, aux équipements publics et d'intérêt collectif
- Nh1 : Secteur de traitement paysager aux abords de la Route des Aigles permettant l'accueil d'activités liées à l'hippodrome
- Nh2 : Espace lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation et liée aux activités hippiques
- Nj : Secteur naturel protégé situé dans la vallée de la Nonette à usage essentiel de jardins
- Nt : Secteur d'accueil d'équipements culturels ou touristiques, liés au patrimoine historique et naturel existant
- Nt1 : Secteur de traitement paysager permettant l'accueil des visiteurs lié au château localisé dans le parc de Sylvie
- Nzh : Secteur de zones humides effectives situées dans le Parc du Château

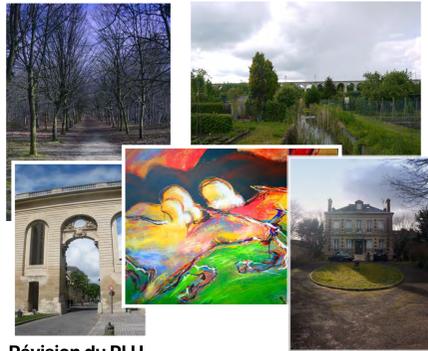
3. EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1.1	Aménagement d'un carrefour rue Guilleminot / Av du Général de Gaulle	Commune	130 m <sup>2</sup>
1.2	Création d'un espace de stationnement ou aménagement d'un carrefour rue Guilleminot / Av du Général de Gaulle	Commune	340 m <sup>2</sup>
1.3	Réalisation d'un espace pour du stationnement ou extension de l'aire de jeu	Commune	600 m <sup>2</sup>
1.4	Aménagement d'un carrefour route de Senlis / rue du Connétable	Commune	290 m <sup>2</sup>
1.5	Liaison ferroviaire Roissy-Picardie et ses aménagements connexes	SNCF Réseau	9 200 m <sup>2</sup>
1.6	Agrandissement des services techniques	Commune	954 m <sup>2</sup>
1.7	Extension de la Mairie	Commune	560 m <sup>2</sup>
1.8	Réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal	Commune	1 385 m <sup>2</sup>
1.9	Réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal	Commune	623 m <sup>2</sup>

4. INDICATIONS DIVERSES

- UC : Noms de zone
  - Réseau hydrographique
  - Marge de recul
  - Périmètre de 500 m autour de la Gare
  - Orientation d'aménagement et de Programmation
- Enjeux environnementaux**
- Cavités souterraines
  - Risque de remontée de nappes phréatiques
  - Zone humide potentielle





Révision du PLU

Prescrite le 27-09-2013 Arrêtée le 23-06-2016 Approuvée le 31-03-2017

5a. Plan n°1 : Zonage - Zoom 1 - 1/2000e

Echelle : 1/2000e

APRÈS MODIFICATION



1. ZONAGE

ZONES URBAINES

- UA : Zone urbaine mixte centrale
- UA<sub>c</sub> : Secteur de centralité principale - secteur historique du Connétable
- UA<sub>g</sub> : Secteur de centralité principale - quartier Gare
- UB : Zone urbaine mixte située dans le prolongement du centre-ville
- UC : Zone urbaine mixte à dominante de logements collectifs
- UC<sub>c</sub> : Secteur de centralité secondaire (commerces de proximité)
- UD : Zone urbaine mixte à dominante résidentielle
- UDa : Secteur résidentiel de transition entre le centre urbain et la Nonette
- UDb : Secteur résidentiel du Bois St Denis
- UDC : Secteur de centralité secondaire (commerces de proximité)
- UE : Zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services
- UH : Secteur spécifique réservé aux activités hippiques et aux équipements de service public et d'intérêt collectif
- UHt : Secteur lié aux tribunes de l'hippodrome

ZONES NATURELLES

- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et activités liées au commerce et à l'artisanat
- Nh : Secteur réservé aux activités de l'hippodrome, aux équipements publics et d'intérêt collectif
- Nh1 : Secteur de traitement paysager aux abords de la Route des Aigles permettant l'accueil d'activités liées à l'hippodrome
- Nh2 : Espace lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation et liée aux activités hippiques
- Nj : Secteur naturel protégé situé dans la vallée de la Nonette à usage essentiel de jardins
- Nt : Secteur d'accueil d'équipements culturels ou touristiques, liés au patrimoine historique et naturel existant
- Nt1 : Secteur de traitement paysager permettant l'accueil des visiteurs lié au château localisé dans le parc de Sylvie
- Nzh : Secteur de zones humides effectives situées dans le Parc du Château

3. EMBLEMES RESERVES

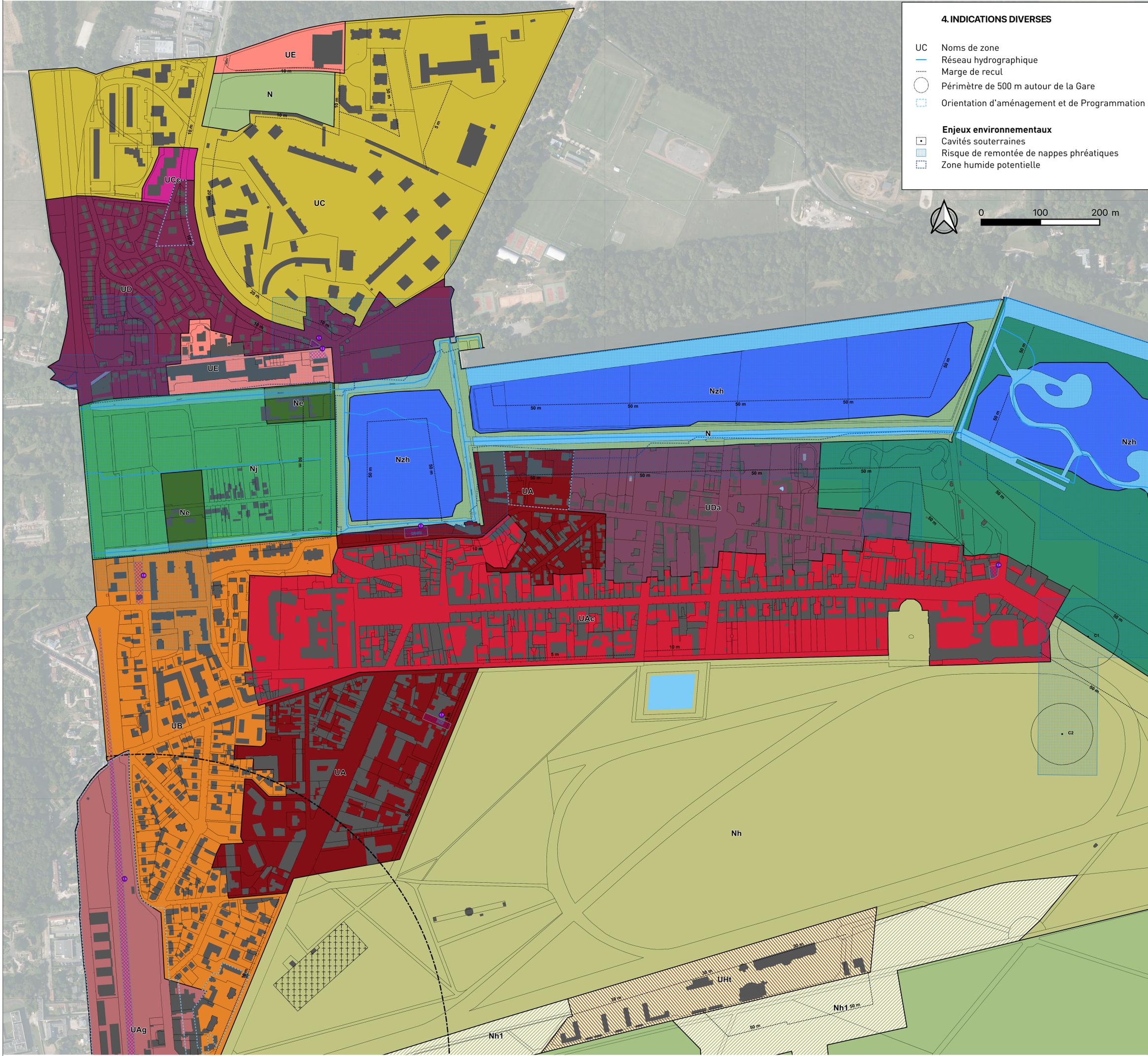
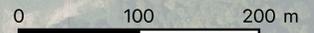
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1.1	Aménagement d'un carrefour rue Guillemot / Av du Général de Gaulle	Commune	130 m <sup>2</sup>
1.2	Création d'un espace de stationnement ou aménagement d'un carrefour rue Guillemot / Av du Général de Gaulle	Commune	340 m <sup>2</sup>
1.3	Réalisation d'un espace pour le stationnement ou extension de l'aire de jeu	Commune	600 m <sup>2</sup>
1.4	Aménagement d'un carrefour route de Senlis / rue du Connétable	Commune	290 m <sup>2</sup>
1.5	Liaison ferroviaire Roissy-Picardie et ses aménagements connexes	SNCF Réseau	9 200 m <sup>2</sup>
1.6	Agrandissement des services techniques	Commune	954 m <sup>2</sup>
1.7	Extension de la Mairie	Commune	560 m <sup>2</sup>
1.8	Réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal	Commune	1 385 m <sup>2</sup>
1.9	Réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal	Commune	623 m <sup>2</sup>

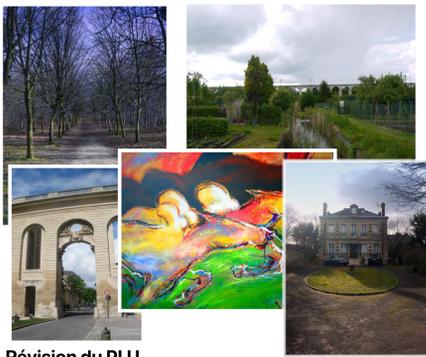
4. INDICATIONS DIVERSES

- UC : Noms de zone
- Réseau hydrographique
- Marge de recul
- Périmètre de 500 m autour de la Gare
- Orientation d'aménagement et de Programmation

Enjeux environnementaux

- Cavités souterraines
- Risque de remontée de nappes phréatiques
- Zone humide potentielle





Révision du PLU

Prescrite le 27-09-2013 Arrêtée le 23-06-2016 Approuvée le 31-03-2017

5a.Plan n°1 : Zonage - Zoom 2 - 1/2000e

APRÈS MODIFICATION

Echelle : 1/2000e



1. ZONAGE

ZONES URBAINES

- UA : Zone urbaine mixte centrale
- UA<sub>c</sub> : Secteur de centralité principale - secteur historique du Connétable
- UA<sub>g</sub> : Secteur de centralité principale - quartier Gare
- UB : Zone urbaine mixte située dans le prolongement du centre-ville
- UC : Zone urbaine mixte à dominante de logements collectifs
- UC<sub>c</sub> : Secteur de centralité secondaire (commerces de proximité)
- UD : Zone urbaine mixte à dominante résidentielle
- UD<sub>a</sub> : Secteur résidentiel de transition entre le centre urbain et la Nonette
- UD<sub>b</sub> : Secteur résidentiel du Bois St Denis
- UD<sub>c</sub> : Secteur de centralité secondaire (commerces de proximité)
- UE : Zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services
- UH : Secteur spécifique réservé aux activités hippiques et aux équipements de service public et d'intérêt collectif
- UH<sub>t</sub> : Secteur lié aux tribunes de l'hippodrome

ZONES NATURELLES

- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et activités liées au commerce et à l'artisanat
- Nh : Secteur réservé aux activités de l'hippodrome, aux équipements publics et d'intérêt collectif
- Nh1 : Secteur de traitement paysager aux abords de la Route des Aigles permettant l'accueil d'activités liées à l'hippodrome
- Nh2 : Espace lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation et liée aux activités hippiques
- Nj : Secteur naturel protégé situé dans la vallée de la Nonette à usage essentiel de jardins
- Nt : Secteur d'accueil d'équipements culturels ou touristiques, liés au patrimoine historique et naturel existant
- Nt1 : Secteur de traitement paysager permettant l'accueil des visiteurs lié au château localisé dans le parc de Sylvie
- Nz<sub>h</sub> : Secteur de zones humides effectives situées dans le Parc du Château

3.EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1.1	Aménagement d'un carrefour rue Guilleminet / Av du Général de Gaulle	Commune	130 m <sup>2</sup>
1.2	Création d'un espace de stationnement ou aménagement d'un carrefour rue Guilleminet / Av du Général de Gaulle	Commune	340 m <sup>2</sup>
1.3	Réalisation d'un espace pour du stationnement ou extension de l'aire de jeu	Commune	600 m <sup>2</sup>
1.4	Aménagement d'un carrefour route de Senlis / rue du Connétable	Commune	290 m <sup>2</sup>
1.5	Liaison ferroviaire Roissy-Picardie et ses aménagements connexes	SNCF Réseau	9 200 m <sup>2</sup>
1.6	Agrandissement des services techniques	Commune	954 m <sup>2</sup>
1.7	Extension de la Mairie	Commune	560 m <sup>2</sup>
1.8	Réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal	Commune	1 385 m <sup>2</sup>
1.9	Réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal	Commune	623 m <sup>2</sup>

4. INDICATIONS DIVERSES

- UC Noms de zone
- Réseau hydrographique
- Marge de recul
- Périmètre de 500 m autour de la Gare
- Orientation d'aménagement et de Programmation

Enjeux environnementaux

- Cavités souterraines
- Risque de remontée de nappes phréatiques
- Zone humide potentielle

