Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Commune de Chantilly

Ville de Chantilly
Ville d'Art et d'Histoire

11 avenue du Maréchal Joffre
60500 CHANTILLY
Courriel : maire@ville-chantilly.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHANTILLY

220094

Rendu exécutoire
le

Modification n°1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Date d'origine :

Juin
2025

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 : 19 Juin 2025

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) - Agence d'Urbanisme ARVAL

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Département de l'Oise

Commune de Chantilly
PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

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

Ville de Chantilly
Ville d'Art et d'Histoire

vea Urbanisme & Architecture

biotope faune, flore & environnement

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

SOMMAIRE

I. Dispositions générales _____ *5*

II. Les zones urbaines _____ *17*

1. Zone UA _____ **19**

2. Zone UB _____ **42**

3. Zone UC _____ **58**

4. Zone UD _____ **74**

5. Zone UE _____ **91**

6. Zone UH _____ **105**

III. Les zones naturelles _____ *121*

1. Zone N _____ **123**

IV. Lexique _____ *142*

V. Cahier graphique _____ *154*

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

I. DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHANTILLY

2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.
Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- **Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.**
- **Article R 111.3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.**
- **Article R 111.4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.**
- **Article R 111.14.2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.**
- **Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.**
- **Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains. (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).**

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L. 113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1 er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites ≪ zones U ≫

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones naturelles et forestières dites ≪ zones N ≫

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

c. Les zones agricoles dites « zones A » n'existent pas sur le territoire

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions des articles L 131-4, L 131-5, L 131-6, L 131-8, L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites des articles L. 151-2, L. 153-3, L. 151-11, L. 151-45, L. 153-1, L. 153-2, L. 151-46, L. 151-47, L. 151-48, L. 153-7, L. 152-9, L. 163-3 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

En application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation le règlement peut, en matière de caractéristique architecturale, urbaine et écologique :

- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- Les éléments identifiés figurent au règlement graphique avec un numéro de désignation font l'objet d'une fiche d'identification en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

1) Les éléments du patrimoine bâti

a) Les secteurs urbains

Le secteur « Connétable » est identifié comme élément du paysage à préserver. C'est un secteur historique témoin de l'héritage de l'architecte Jean Auber (1680-1741). Sa préservation dépend notamment du respect des prescriptions suivantes :

i) Façades commerciales

L'emprise des boutiques ou devantures commerciales,
Horizontalement :

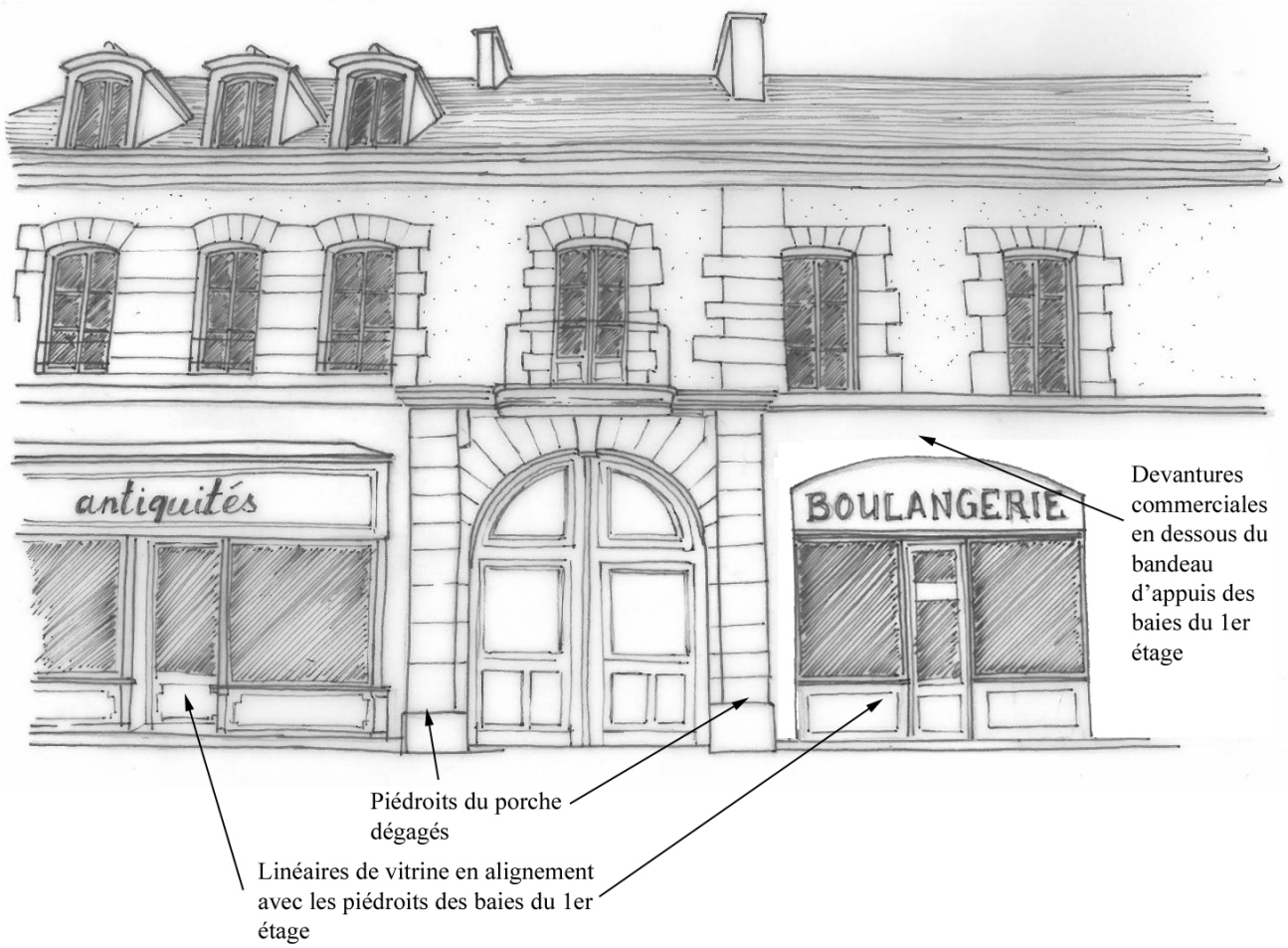
- ne devra pas dépasser le linéaire horizontal de la totalité des percements à l'étage. Cette emprise devra ménager avec les immeubles attenants une épaisseur de maçonnerie équivalente aux épaisseurs existantes à l'étage.
- Lorsque le commerce s'étend sur plusieurs immeubles, ses façades commerciales seront différenciées selon l'architecture spécifique de chacun des immeubles.
- Pour les devantures en applique, lorsque la façade de l'immeuble comporte un porche, les piédroits de celui-ci devront être laissés libres sur toute leur largeur.

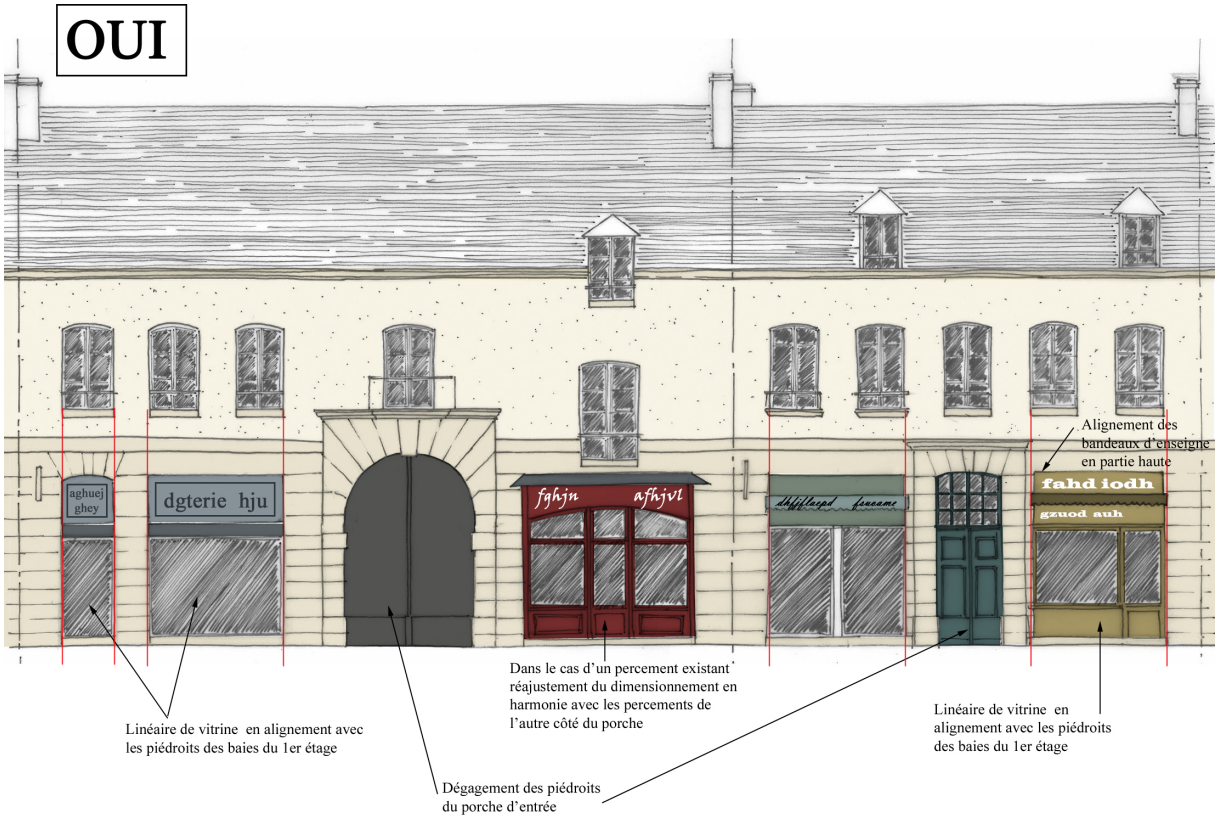
Verticalement :

- La limite haute des aménagements sera déterminée par le niveau de plancher haut du rez-de-chaussée, par le bandeau appartenant au gros œuvre ou voire selon le cas par la ligne sous appui des baies du premier étage
- Les devantures en applique ne pourront pas « absorber » ou faire disparaitre les éventuels balcons appartenant à l'architecture de l'immeuble à l'origine.

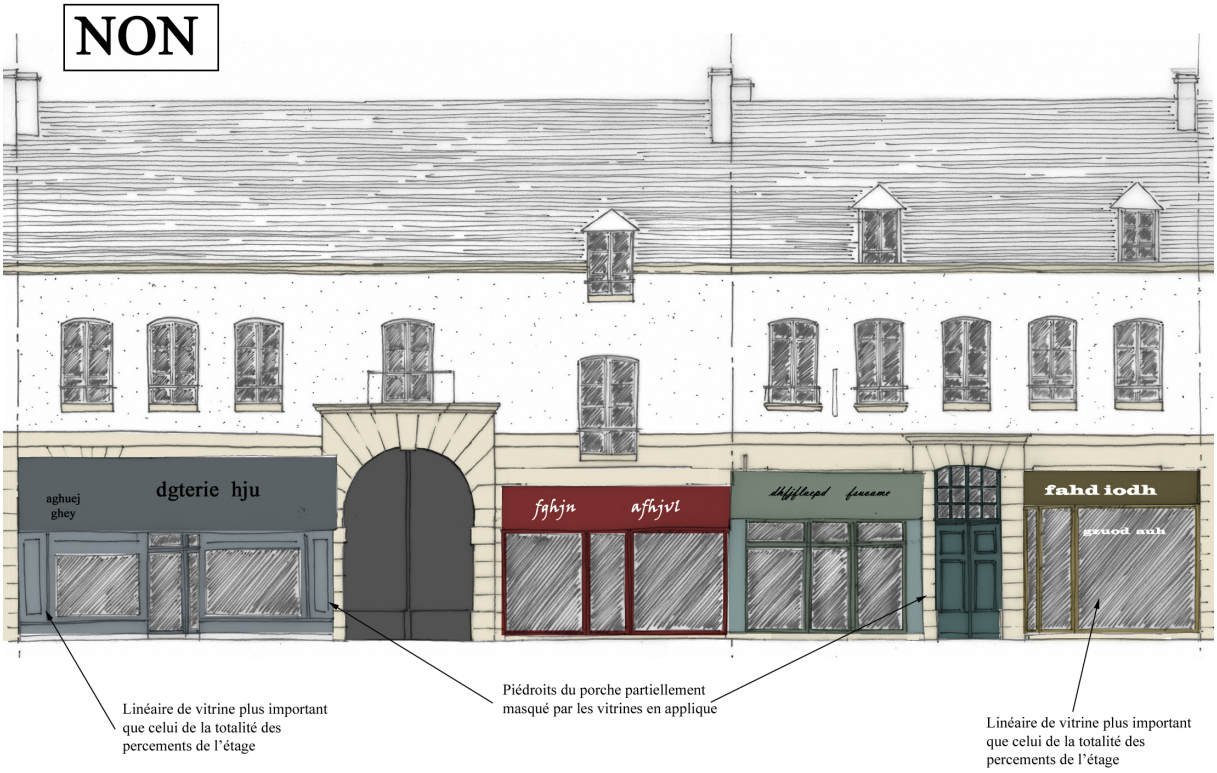
Dans le cadre de la réfection de devanture, les prescriptions énoncées ci-avant pourront être imposées pour une mise en valeur architecturale de l'immeuble.
Aux abords des devantures, le camouflage des façades anciennes est proscrit.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025





Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



ii) Espaces libres et cours

Dans le secteur connétable pour les cours d'immeubles accessibles depuis l'espace public par un porche devront être traitée avec soin et d'une façon homogène, non pas comme un espace résiduel mais comme un espace autour duquel s'organise l'architecture :

- Le revêtement sera réalisé soit en petits éléments de type pavé ou dalles de pierre soit en stabilisé. Ces cours pourront être partiellement végétalisées.
- Les revêtements de type étanche comme l'enrobé ou le béton sont proscrits
- Les pavages, formes de caniveaux en pierre, fontaines, banquettes périphériques de pierre et perrons anciens seront conservés et restaurés.

b) Les espaces publics

Les plantations de la Place Omer Vallon et de la Place Maurice Versepuy doivent être préservées. Tout aménagement envisagé doit préserver les caractéristiques de ces espaces, voir à retrouver leur composition d'origine et à prendre en compte notamment :

- Les gabarits des constructions,
- Le rythme et composition des façades,
- Les clôtures,
- Le mobilier et les matériaux.

c) Les immeubles

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité dans tous les cas et au titre des servitudes d'utilités publiques relatives à la protection du patrimoine bâti aux abords des monuments historiques, en site inscrit et classé).

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Ces travaux sont soumis à déclaration préalable
Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis a permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

i) Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, elles devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.
Les volets seront de type persiennes métalliques rabattables, pliantes ou persiennes bois.

En cas de propriété divisée en appartements, un modèle devra être défini et suivi par tous les copropriétaires pour conserver l'intégrité de l'immeuble dans son ensemble. Il en va de même pour les dispositifs de protection solaire type store banne.

ii) Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.
Les élévations en pierre de taille (clôture et immeubles d'habitation) seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre. Les joints seront repris au mortier à base de chaux naturelle. En cas de remplacement de blocs de pierre, ils se feront avec des pierres de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surface (layage) seront identiques à celles des blocs à remplacer.
La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.
Pour ces travaux, il conviendra également de consulter le cahier de recommandations architecturales.

iii) Toitures et couvertures

Dans le cas d' « habitations jumelles » ou en bandes, le matériau de couverture devra être identique sur les deux habitations ou l'ensemble bâti pour préserver l'unité de la composition d'origine.
La création de lucarnes pourra être autorisée dans la mesure où leur proportion et modénature sont en harmonie avec l'architecture de la villa.
Les revers de couverture ne seront pas plafonnés. Les chevronnages et voligeages apparents seront traités en peinture.
Les souches de cheminée en brique conserveront la brique apparente rejointoyée au mortier à base de chaux. Elles ne seront ni enduites, ni couvertes de zinc.
Tous les ouvrages décoratifs tels que épi de faitage, ornements de faîtage en terre cuite, en plomb ou en zinc, ornements de chéneaux sont strictement conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

d) Implantation des constructions à l'alignement

Toute nouvelle construction ainsi que les extensions des constructions existantes respecteront l'alignement ou le retrait des constructions voisines.

Les 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.

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 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

e) Les murs et clôtures

i) Généralités

Tous les travaux effectués sur une clôture repérée au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

- Les boites aux lettres, interphone ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.
- Dans le cas où les clôtures seraient doublées d'une haie végétale vive, celle-ci devra être entretenue de manière permanente pour régner au plus avec la hauteur de la clôture.

ii) Ensemble de clôture Rue André et Avenue Aumont

Les clôtures et stationnement

Les dispositions d'origine seront conservées

Les clôtures sur rue des parcelles seront composées

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 70cm et 90cm. Les maçonneries seront réalisées en éléments de pierre ou de brique avec un couronnement débordant.
- d'un remplissage en élévation à clairevoie assuré par une grille métallique en fer peint, une palissade en bois peint ou des éléments moulés en béton répondant à l'architecture du bâtiment sis sur la parcelle.
- d'un unique portillon et d'un unique portail pour l'accès des véhicules sur la parcelle. Les portails seront encadrés de deux piles maçonnées de même nature et qualité que le soubassement. Le portail pourra être protégé d'un auvent.

20 avenue Aumont	Rue André

Photos pouvant illustrer le propos,)

2) Les éléments de paysage ou patrimoine non-bâti

a) Les espaces du paysage à préserver

Prescriptions communes aux espaces naturels identifiés au plan de zonage.

Tout élément naturel protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé.

Sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiement, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet notamment, y compris en amont des secteurs identifiés).

Sont également interdits, la destruction et la dégradation d'habitats naturels, d'espèces et de leurs habitats protégés au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement.

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Cas particulier

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage...) ;
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).
- aux travaux justifiés pour des raisons de sécurité, de salubrité et sanitaires

b) Les espaces cultivés à protéger

N'y est autorisée que la modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à améliorer les paysages ou pour des raisons fonctionnelles.

c) Les espaces de traitement paysager à préserver

Dans ces espaces :

- 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.

d) Les alignements d'arbres à préserver

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés et confortés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement sont interdites.

e) Les arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface couverte par le houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour des raisons phytosanitaires et/ou de sécurité dument justifiées. Dans ce cas, un plan de replantation est à prévoir.

f) Les continuités écologiques

Les continuités écologiques identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Ainsi, les arbres présents sur le secteur doivent être préservés. Les constructions, installations, aménagements au sein des continuités écologiques, sont autorisés à condition que l'élément détruit et sa conséquence sur la continuité écologique soient compensés par de nouvelles plantations d'essences indigènes, par la recréation de l'élément à proximité ou par la mise en place d'aménagement permettant le maintien de la multifonctionnalité de la continuité écologique.

g) Circulations douces

Les chemins pédestres, cheminements, traversés piétonnes ou pistes de randonnées cyclables sont à préserver lorsqu'elles ont fait l'objet d'un aménagement et d'un repérage.

6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes…
  Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

À prendre en compte l'Arrêté du préfet de région n°2009-385 de zonage archéologique dont l'avis, la liste des zones archéologiques et le plan de zonage sont reportés en annexe du présent règlement.

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par :
« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, …) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique : articles L.523-1, L.523- 4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine, article L122-1 du Code de l'environnement, article L.322-3-1 du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.
L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

8 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

pourra être imposé.

- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

9 - CLÔTURES

En application des dispositions des articles R.421-12, L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

12 - PERMIS DE DEMOLIR

Sur tout le territoire de la commune, les travaux de démolition sont soumis à l'obligation d'obtention d'un permis de de démolir conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

13 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

En application des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

14 – DIVERS / RISQUES

1- La commune est concernée par le risque de cavités.

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Avant tout aménagement, qui pourrait être concerné par les périmètres de sécurité des cavités (Cf. règlement graphique et annexe 10), il sera nécessaire de réaliser les études de sol, ou autres sondages qui permettront éventuellement de lever les indices et les risques par des mesures adaptées.

2- La commune est concernée par le risque de remontée de nappe phréatique.

À partir de l'aléa fort, les sous-sols sont interdits pour les nouvelles constructions et extension sauf si une étude hydraulique démontre le risque peu élevé d'inondation.
(Cf. règlement graphique et annexe 12)

15- ENSEIGNES, PRE ENSEIGNES ET PUBLICITE

La commune est dotée d'un règlement Local de Publicité (RLP approuvé le 11 avril 2011).
À ce titre, la pose, la modification ou le remplacement des dispositifs supportant de la publicité ou des enseignes est soumis à déclaration préalable en mairie (livre V – Titre VIII – Chapitre 1er – Art L.581-9 et L.581-44, R.581-9 à R.581-21 du code de l'environnement).

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

16 – REGLES DE RECIPROCITE – RAPPEL DU RSD ET DU CODE RURAL

Rappel du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) :

- **Article 153-4 Règles générales d'implantation alinéa 2 :**

« Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes (…) :
Les autres élevages (autres que porcins), à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins, **ne peuvent être implantés à moins de 50 m** des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme. Les écuries et poney-clubs abritant plus de trois animaux sevrés devront être considérés comme des élevages. (…).
Conformément à l'article 164 du présent règlement, des dérogations exceptionnelles aux présentes règles de distance pourront être accordées par l'autorité sanitaire, après avis du Conseil Départemental d'Hygiène, en raison de procédés techniques particuliers d'élimination des nuisances. »

- **Article 153-5 – Dispositions applicables aux cas d'extension ou de réaffectation de bâtiments d'élevage existants :**

Dans le cas d'une extension mesurée d'un bâtiment d'élevage existant ou d'une réaffectation d'un bâtiment d'élevage existant au même type d'élevage ou non, il peut être admis des distances d'éloignement inférieures aux prescriptions générales des articles 153-2 et 153-4 sous réserve du respect des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation prévues à l'article 154.
Afin de garantir la salubrité et la santé publique et de protéger la ressource en eau, des aménagements spécifiques supplémentaires peuvent être exigés par l'autorité sanitaire après avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

Rappel de la règle de réciprocité de l'article L111-3 du code rural alinéa 1 et 4 :

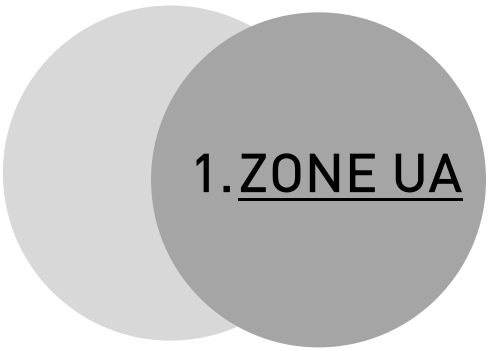
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, **la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers** à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, **une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée** par l'autorité qui délivre le permis de construire, **après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales**. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

II. LES ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



1. ZONE UA

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

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

- Cette zone UA comprend 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 l'orientation d'aménagement et de programmation : « OAP GARE ».

=> La zone UA correspond à une zone prioritaire 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 » côté sud et les façades sur la rue. Ailleurs, elles sont interdites sur les façades sur rue.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Les piscines.
- Pour les « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » tels que figurés aux règlements graphiques toute nouvelle construction ou extension est interdite.
- Les garages dont l'entrée se fait directement sur la rue.

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 - UA 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 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 (dont 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 tolérées 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 14m² et un volume de 33m3.
- 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.
- La possibilité de modifier les éléments bâtis ou non-bâtis à préserver (repérés au règlement graphique) sous réserve d'un projet dûment motivé et justifié :
    - Les éléments bâtis ou non-bâtis à préserver présentent des caractéristiques architecturales remarquables qu'il convient de préserver. Toutefois, 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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.

ARTICLE - UA 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.

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.

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 - UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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…).

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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.

   c. Conformément aux articles R 111-16, R 111-27, R 111-28 du code de l'urbanisme et pour préserver l'harmonie, la cohérence visuelle et architecturale :
      - Les extensions dans le prolongement des bâtiments existants pourront se faire même si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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 la zone UA

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

Dans le sous-secteur UAc :

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 UAg

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, 2ème 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 :

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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 la zone UA et le sous-secteur UAc :

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 UAg :

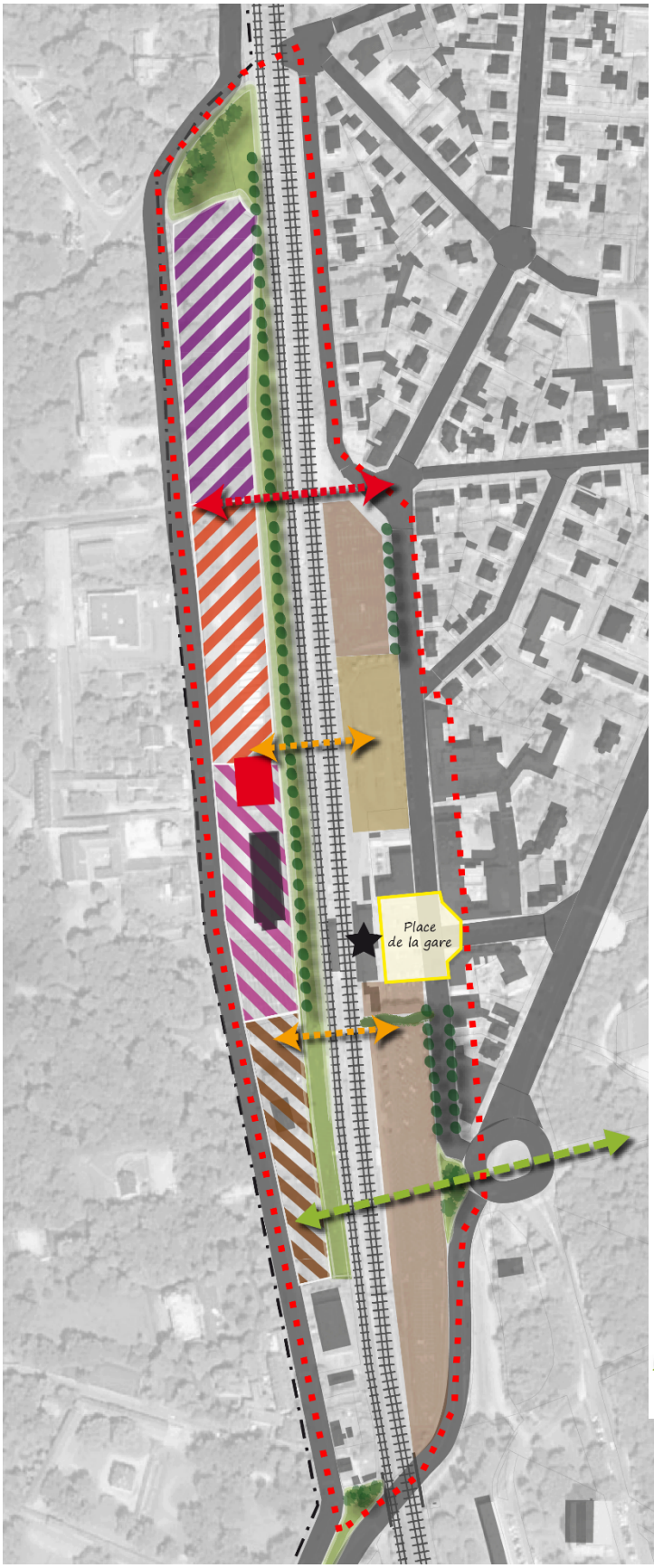
1. **À l'est de la Gare** (rue d'Orgemont, Place de la gare, rue Roger Herlin) :

- 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**.
- L'implantation des dépendances et annexes se fera sur au moins une limite latérale.
- Les prescriptions et indications figurant à l'OAP GARE sont à respecter.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



Orientations d'Aménagement et de Programmation : «GARE»

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Limites communales
- Voie ferrée
- Réseau de voirie existant
- Réaménagement qualitatif et paysager de la place de la gare, .
- Principe de liaison souterraine à créer, routière et/ou piétonne
- Principe de liaison piétonne souterraine à préciser au regard des conclusions des études du PEM
- Espaces de stationnement existants à maintenir, avec possibilité de construction de stationnement
- Bâtiment remarquable à valoriser
- Bâtiments existants à démolir
- Bâtiments existants à maintenir,
- Gare routière à maintenir
- Espaces de stationnement à créer, avec possibilité de construction de stationnement aérien
- Espace à usage d'activité artisanale, industrielle, bureaux, hôtels, service public et d'intérêt collectif
- Espace préférentiel d'implantation d'habitat collectif environ 90 logements (80 log/ha) et de commerces de proximité, de service public et d'intérêt collectif.
- Espace préférentiel d'implantation d'habitat collectif, comprenant environ 70 logements à vocation sociale
- Espaces verts et paysagers à conserver et/ou aménager
- Alignements d'arbres de haute tige à créer ou à maintenir
- Axe ou perspective paysagère à préserver et aménager (conservation et valorisation des points de vue)

0 50 100m N

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 la zone UA :

L'emprise au sol est non réglementée.

Dans le sous-secteur UAc :

L'emprise au sol est non réglementée.

Dans le sous-secteur UAg :

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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 UAg, 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 UAc : 9m à l'égout du toit, 13 m au faîtage R+2+c

- Dans le sous-secteur UAg : 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 UAg) et le sous-secteur UAc :

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 :

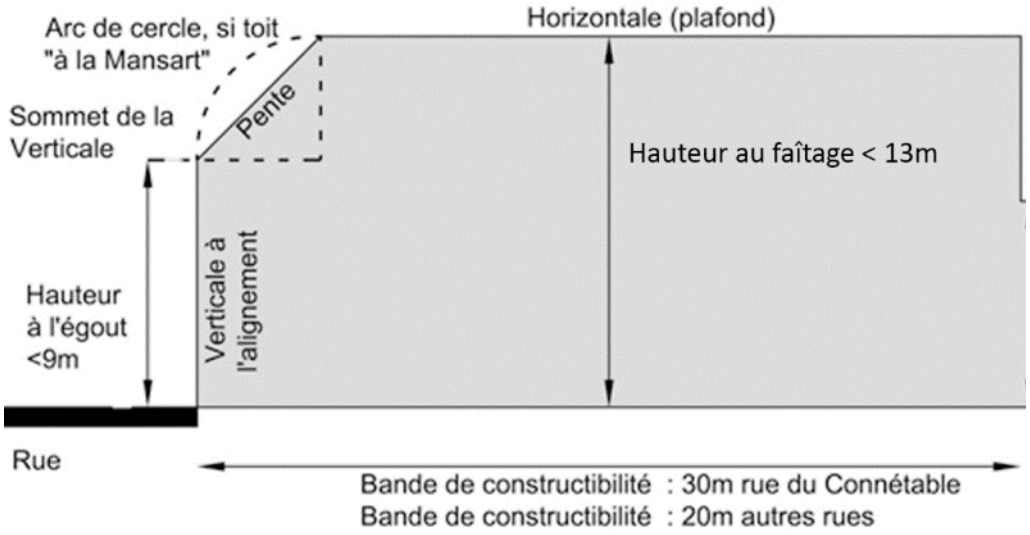
a) D'une verticale élevée à l'alignement (ou à la limite de la marge de recul éventuelle) et d'une hauteur égale à la hauteur maximale à l'égout du toit fixée au §1 ci-avant.
b) D'une oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant pour point d'attache le sommet de la verticale de hauteur 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Gabarit enveloppe : Sous-secteur UAc



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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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.

<u>Aspect général et les façades</u> :

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

1- <u>Dans la zone UA et ses sous-secteurs</u>

Sont interdits :

Pour les commerces et le traitement des rez-de-chaussée :
- Les aménagements ne gardant pas les percements existants quand l'occupation est encore de l'habitat.
- Les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée.
- Les rideaux de type métalliques opaques qui obstruent la façade.
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- Les vitrines et devantures non réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint.
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes…) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

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.

2- <u>Dans la zone UA et le sous-secteur UAc</u>

Sont interdits :

Pour les façades sur rue, cour, pignon des bâtiments principaux :
- Le recouvrement des encadrements en pierre de taille, lorsqu'ils constituent un élément architectural d'intérêt.
- Les moellons apparents.
- Les matériaux de type brique en façade sur rue, cour et pignons pour les nouvelles constructions
- Les descentes pluviales ailleurs qu'aux extrémités des bâtiments.
- Les balcons visibles depuis la rue de taille supérieure à 0,80m de large et 1,50 m de long

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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 UAg

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 :

- Les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

Les menuiseries :

1- Dans la zone UA

Sont interdits :

- Les menuiseries non peintes
- Les fenêtres et volets autres qu'en bois ou métal peint
- Les menuiseries et portes cochères autre qu'en bois ou métal
- Les volets roulants
- Les volets avec écharpes en « Z ».

2- Dans le sous-secteur UAc

Sont interdits :

- Les fenêtres et volets autres que bois peint
- Les matériaux vernis, lasurés et en bois naturel pour les menuiseries de façade et les portes cochères
- Les volets roulants
- Les volets avec écharpes en « Z ».

3- Dans le sous-secteur UAg

Sont interdits :

- Les menuiseries non peintes
- Les volets avec contreventement en « Z »

Les toits :

Dans la zone UA et ses sous-secteurs :

Sont interdits :

- Toits autres qu'à double pente, dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45°.

Sauf :

- Toit à la Mansart
- Dispositions justifiées par des raisons architecturales ou d'intégration au site pour les annexes et les vérandas.
- Toit-terrasse.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Les matériaux de couvertures :

Dans la zone UA et ses sous-secteurs :

Sont seulement autorisés :

- les tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²)
- les tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m²)
- 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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.

a) Dans la zone UA et le sous-secteur UAc

Sont interdits :

- Pour les clôtures basses :
  - Un sous bassement de plus d'1 m
  - Les grilles autres que de type barreaudage métallique vertical.
  - Les piliers non traités à l'identique du mur de soubassement.
  - Les piliers dont la hauteur dépasserait celle des grilles.
  - Les soubassements autres que de type pierre de taille ou de type maçonnerie recouverte d'enduit ton sable
  - Les portes (piéton, voitures) autre que de type fer forgé

- Pour les clôtures en mur plein :
  - Les clôtures en plaques entre poteaux de type béton armé.
  - Les clôtures de moins de 2 m minimum
  - Les clôtures autre que de type pierre de taille apparente ou de type maçonnerie recouverte d'enduit grésé ton sable.
  - Les couronnements autres que de type pierre de taille.
- Pour les Maisons des Officiers :
  - les clôtures basses si elles ne sont pas maintenues dans leur forme actuelle en assurant la transparence et une unité de traitement le long du chemin longeant le champ de courses.
  - Les maçonneries si elles ne sont pas d'une hauteur d'1 m et surmontées de ferronneries

- 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.

b) Dans le sous-secteur UAg

Sont interdits :

- Les plaques de type béton armé entre poteaux
- Les clôtures de plus de 2m.
- Les grilles autres que de type barreaudage métallique vertical doublées ou non de haies vives ou de grillages devront être obligatoirement doublés de haies vives d'essences végétales locales.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Les barreaudages non peints

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, boites 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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, les places doivent rester utilisables en permanence et permettre de 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, sauf contrainte spécifique démontrée liée à la nature du sol et/ou sauf obligation réglementaire spécifique liée à la nature de l'activité.

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 60m² surface de plancher
  2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher
  3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de logement locatif aidé par l'État :
  1 place de stationnement par logement

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² 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 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :
  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage hôtelier :
  1 place de stationnement 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 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² 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 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :
  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Pour les constructions à usage hôtelier :
  1 place de stationnement 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 :
  - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - Pour les constructions à usage de logement aidé : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - 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 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher.

ARTICLE - UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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 et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.
- 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 végétalisé 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- **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 :

- 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.

Article - UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article - UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

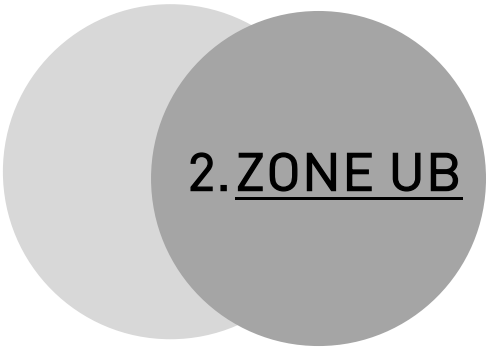
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.
- Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
    - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
    - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, …
    - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article - UA 16 – Infrastructures et communications électroniques

- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



2. ZONE UB

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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.

- 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 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 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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 14m² et un volume de 33m^3.
- 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.

Dans les secteurs identifiés comme risque de remontée de nappe phréatique aux règlements graphiques et en annexe, il est fortement recommandé de réaliser pour la création de sous-sol (les nouvelles constructions ou les extensions) une étude hydraulique préalable démontrant 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

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 - UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

3- 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.

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.

4- 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

ARTICLE - UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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.

ARTICLE - UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

ARTICLE - UB 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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.

Au-delà 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 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 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 - 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 avoisinants.

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 avoisinants.

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

espace public : tels équipement public, parcs, jardins, …Par ailleurs, la pose de panneaux solaires sur les bâtiments identifiés comme remarquable est interdite.

<u>**Aspect général et les façades**</u> :

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 :

Pour les commerces et le traitement des rez-de-chaussée :

- Les aménagements ne gardant pas les percements existants quand l'occupation est encore de l'habitat.
- Les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée.
- Les rideaux de type métalliques opaques qui obstruent la façade.
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- Les vitrines et devantures non réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint.
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes…) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

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 et 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.
- Les baies plus larges que hautes sauf pour les devantures commerciales
- 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.

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.

<u>**Les balcons**</u> :

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 :

- Les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Les menuiseries :

Sont interdits :
- Les menuiseries non peintes

Les toits :

Sont interdits :
- Toits autres qu'à double pente, dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45°

À l'exception :
- Toit à la Mansart
- Toits dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45 pour les annexes, dépendances et vérandas.
- Toit-terrasse
- Toits justifiés par un principe architectural cohérent et/ou en harmonie avec les constructions environnantes

Les matériaux de couvertures :

Sont seulement autorisés :
- tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m^2)
- tuile mécanique en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m^2)
- 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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
    - Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
    - 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, boites 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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, les places doivent rester utilisables en permanence et permettre de manœuvres aisées.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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, sauf contrainte spécifique démontrée liée à la nature du sol et/ou sauf obligation réglementaire spécifique liée à la nature de l'activité.

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 inférieur à 60 m² surface de plancher
  2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher
  3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² 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 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² 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 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :
  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage hôtelier :
  1 place de stationnement 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Exceptions aux règles définies ci-dessus :

- Dans le périmètre de 500m délimitée autour de la gare et reporté aux règlements graphiques :
    - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé
    - Pour les constructions à usage de logement aidé : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé
    - 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 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher.

ARTICLE - UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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 végétalisé 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 :

- 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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.

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,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Article - UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article - UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

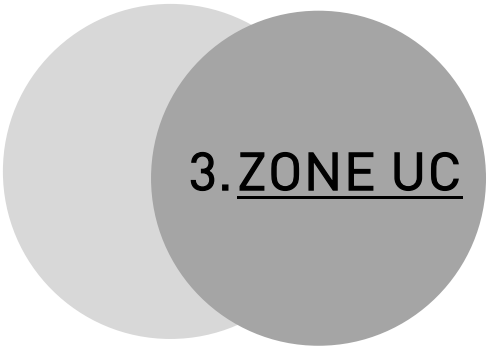
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.
- Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
    - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
    - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
    - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article - UB 16 – Infrastructures et communications électroniques

- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



3. ZONE UC

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 14m² et un volume de 33m3.
- 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.

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.

ARTICLE - UC 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'auront 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 - UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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.

ARTICLE - UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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**.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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)

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 :

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Pour les commerces et le traitement des rez-de-chaussée :

- Les aménagements ne gardant pas les percements existants quand l'occupation est encore de l'habitat.
- Les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée.
- Les rideaux de type métalliques opaques qui obstruent la façade.
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- Les vitrines et devantures non réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint.
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes…) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

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 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 baies plus larges que hautes sauf pour les devantures commerciales

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

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

Sont interdits pour occulter les balcons :

- Les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

Les menuiseries :

Sont interdits :

- Les menuiseries non peintes

Les toits :

Sont interdits :

- Toits autres qu'à double pente, dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45°

À l'exception :

- Toit à la Mansart

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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 :

- tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m²)
- tuile mécanique en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²)
- 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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
    - Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
    - 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, boites 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 :

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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, les places doivent rester utilisables en permanence et permettre de 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, sauf contrainte spécifique démontrée liée à la nature du sol et/ou sauf obligation réglementaire spécifique liée à la nature de l'activité.

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 :

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m² surface de plancher
  2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher
  3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² 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 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² 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 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :
  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage hôtelier :
  1 place de stationnement 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 :
  - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - Pour les constructions à usage de logement aidé : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - Pour les constructions à usage de résidence personnes âgées, foyers ou résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou pour 2 logements

<u>Pour le stationnement des 2 roues</u>
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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

et directement accessible. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher.

ARTICLE - UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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 végétalisé 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 :

- 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.

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,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Article - UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article - UC 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.
- Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
    - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
    - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, …
    - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article - UC 16 – Infrastructures et communications électroniques

- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

4. ZONE UD

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 .

- 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

ARTICLE - UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

- 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 14m² et un volume de 33m3.
- 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.**

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 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'auront 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.

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 - UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 - 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 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 UDc.
- 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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)

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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. »

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 :

Pour les commerces et le traitement des rez-de-chaussée :

- Les aménagements ne gardant pas les percements existants quand l'occupation est encore de l'habitat.
- Les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée.
- Les rideaux de type métalliques opaques qui obstruent la façade.
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- Les vitrines et devantures non réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint.
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes…) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

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 et 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.
- Les baies plus larges que hautes sauf pour les devantures commerciales

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 :

- Les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

Les menuiseries :

Sont interdits :

- Les menuiseries non peintes

Les toits :

Sont interdits :

- Toits autres qu'à double pente, dont la pente des versants ne serait pas comprise entre 30° et 45°

À l'exception :

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

Les matériaux de couvertures :

Sont seulement autorisés :

- tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m^2)
- tuile mécanique en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m^2)
- 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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
    - Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
    - 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, boites 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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, les places doivent rester utilisables en permanence et permettre de 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, sauf contrainte spécifique démontrée liée à la nature du sol et/ou sauf obligation réglementaire spécifique liée à la nature de l'activité.

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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 inférieur à 60 m² surface de plancher
  2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher
  3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² 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 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² 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 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :
  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage hôtelier :
  1 place de stationnement 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 :
  - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - Pour les constructions à usage de logement aidé : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé
  - Pour les constructions à usage de résidence personnes âgées, foyers ou résidences étudiantes : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou pour 2 logements

<u>Pour le stationnement des 2 roues</u>
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

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher.

ARTICLE - UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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. 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

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 végétalisé 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 :

- 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.

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,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Article - UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article - UD 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.
- Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
  - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
  - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
  - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, …
  - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article - UD 16 – Infrastructures et communications électroniques

- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

5. ZONE UE

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

La zone UE est la zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

=> 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 - UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE - UE 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 compatibles avec la vocation générale de la zone.
- Les installations classées ou non et leur extension ou modification dans la mesure 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.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions liées à des activités artisanales et industrielles.
- Les salles de spectacle, les discothèques.
- Les hôtels et restaurants.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées, uniquement :
    - les locaux de gardiennage dans la limite de 30m² de surface de plancher par local et par unité foncière si l'activité le nécessite,
    - à condition qu'elles soient en contiguïté ou intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- Les restaurants d'entreprise et tous les services ou équipements collectifs nécessaires au bon fonctionnement des activités.
- Les constructions d'équipements à caractère d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation générale de la zone.
- 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 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.

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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
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

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

ARTICLE - UE 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.

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.

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 - UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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).

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 - UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

ARTICLE - UE 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.

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.

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 20 m : Avenue du Général Leclerc (RD 1016).

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Marge de 10m : Avenue du Général Leclerc (RD 1016).
- Marge de 10m : Avenue du Général de Gaulle (RD 1016)
- Marge de 10m : Canalisation de transport de Gaz

Sauf en cas de marge de recul, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

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.

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

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**.
- Pour ses bâtiments annexes de petit volume (loge de gardien, local technique…) l'implantation sur au moins une limite latérale peut être admise.

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

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 - UE 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol ne peut excéder **75%** de la surface totale du terrain.

Zone **UE du Castel (zone supermarché)** où l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface totale du terrain.

ARTICLE - UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

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

- 9m au faîtage

2- **Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel avant travaux,

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

ARTICLE - UE 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.

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 ;

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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 :

Pour les commerces et le traitement des rez-de-chaussée :
- Les aménagements ne gardant pas les percements existants quand l'occupation est encore de l'habitat.
- Les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée.
- Les rideaux de type métalliques opaques qui obstruent la façade.
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- Les vitrines et devantures non réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint.
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes…) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture commerciale.

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 et 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.
- Les baies plus larges que hautes sauf pour les devantures commerciales

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.

<u>Les balcons</u> :

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 :
- Les éléments comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites.

<u>Les menuiseries</u> :

Sont interdits :
- Les menuiseries non peintes

<u>Les toits</u> :

- Les toits-terrasses peuvent être autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration dûment justifiée

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

architecturalement.
- Les toits justifiés par un principe architectural cohérent et/ou en harmonie avec les constructions environnantes

Les matériaux de couvertures :

Les matériaux utilisés ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration.

Sont seulement autorisés :
- De type ardoise
- De type cuivre, zinc, acier inoxydable.
- De type tôle/bac acier uniquement peint en usine.

Sont interdits :
- Les teintes des matériaux sans harmonie avec le paysage environnant

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 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 de plusieurs essences 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, boites 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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, les places doivent rester utilisables en permanence et permettre de 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, sauf contrainte spécifique démontrée liée à la nature du sol et/ou sauf obligation réglementaire spécifique liée à la nature de l'activité.

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 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher. Pour le calcul, la surface plancher non accessible au public n'est pas comptabilisée

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :
  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage hôtelier :
  1 place de stationnement 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 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher.

ARTICLE - UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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 végétalisé 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

2/ Obligations de planter :

- 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.

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,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Article - UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article - UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

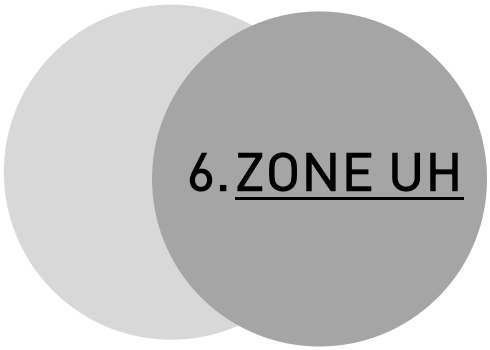
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.
- Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
    - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
    - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, …
    - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Article - UE 16 – Infrastructures et communications électroniques

- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



6. ZONE UH

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

La zone UH est la zone spécifique réservée aux activités hippiques.de la commune.

La zone UH comprend un sous-secteur Uht lié au site de l'Hippodrome.

=> 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.

Plus spécifiquement, dans la zone UH, les constructions hippiques doivent faire l'objet de préservation. Elles font ainsi l'objet d'un repérage aux règlements graphiques au titre des 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 - UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.
- Le changement de destination des constructions et installations liées à l'activité hippique est interdit.
- Le changement de destination des garages liés à l'habitat sauf si le nombre de stationnement peut être retrouvé sur la parcelle.

ARTICLE - UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- Les équipements de services publics 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 ou pour des raisons fonctionnelles.

2- Uniquement dans la zone UH

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

- Les constructions et installations liées à l'activité hippique.
- L'extension des établissements hippiques existants.
- La modification des établissements hippiques existants à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination de leur affectation.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements hippiques à raison d'un logement pour 8 boxes :
  - o Pour les parcelles existantes, à condition que le terrain d'assiette de l'opération comporte au minimum 8 boxes ;
  - o En cas de division de terrain, à condition que le projet ou le terrain d'opération comporte au minimum 8 boxes, et que le logement soit intégré dans le même volume

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

que l'établissement hippique.

- Les modifications et les aménagements de logements existants dans les établissements hippiques sous réserve que ces logements soient destinés uniquement aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des établissements autorisés et que ces logements soient conformes aux dispositions en vigueur du règlement sanitaire départemental.
- Les installations classées ou non liées à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de la législation en vigueur.

3- Uniquement dans le sous-secteur UHt

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

- Les constructions et installations liées à l'activité hippique et au fonctionnement de l'Hippodrome.
- L'extension des établissements hippiques existants en liant avec l'Hippodrome.
- Les constructions et installations abritant des activités économiques liées au fonctionnement et le développement de l'hippodrome comme le bureau, les commerces, l'activité de restauration ou encore les installations classées ou non.

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.

ARTICLE - UH 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'auront 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 - UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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.

ARTICLE - UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

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

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

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.

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

1- Dans la zone UH

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

2- Dans le sous-secteur UHt

Toute nouvelle construction (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et les balcons d'une profondeur inférieure à 0,80 m) devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'emprise de la route des Aigles.

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

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

1- Dans la zone UH

- 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**.

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- En limite de zones ou de secteurs à vocation d'habitation, l'implantation des constructions en limite séparative se fera en respectant les conditions suivantes :
    - Respecter les mesures de protection acoustique et de sécurité contre l'incendie selon la législation en vigueur.
    - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 3,50 m à l'adossement.
    - Au-delà de 3,5 m de hauteur, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- L'implantation des dépendances se fera sur au moins une limite latérale.

2- Dans le secteur UHt,

Non réglementé.

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

1- Dans la zone UH

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.

2- Dans le sous-secteur UHt

Non réglementé.

ARTICLE - UH 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE - UH 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 UH

- La hauteur ne pourra pas dépasser 9m l'égout du toit
- Pour les constructions à usage d'habitation définies aux articles 1 et 2 du présent règlement où la hauteur ne pourra dépasser 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage (R+1+c)

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

<u>Aspect général et les façades</u> :

1- <u>Dans la zone UH</u>

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 et les matériaux ondulés, sauf pour les constructions annexes des écuries et les barns.
- 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.

<u>Les balcons</u> :

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

<u>Les menuiseries</u> :

Sont interdits :

- Les menuiseries non peintes

<u>Les toits</u> :

Sont interdits :

- Toits dont la pente des versants est inférieure 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Les matériaux de couvertures :

Sont seulement autorisés :

- tuile plate en terre cuite (60 à 80 environ au m²)
- tuile mécanique en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²)
- 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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
    - Les clôtures de plus de 2m de hauteur.
    - 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, boites 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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, les places doivent rester utilisables en permanence et permettre de 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, sauf contrainte spécifique démontrée liée à la nature du sol et/ou sauf obligation réglementaire spécifique liée à la nature de l'activité.

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 m² surface de plancher
  2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher
  3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales :
  1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² 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 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :
  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage hôtelier :
  1 place de stationnement 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 m² de local par tranche de 100 m² 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

ARTICLE - UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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 végétalisé 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 :

- 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.

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,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Article - UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article - UH 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
- Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
    - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
    - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, …
    - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article - UH 16 – Infrastructures et communications électroniques

- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

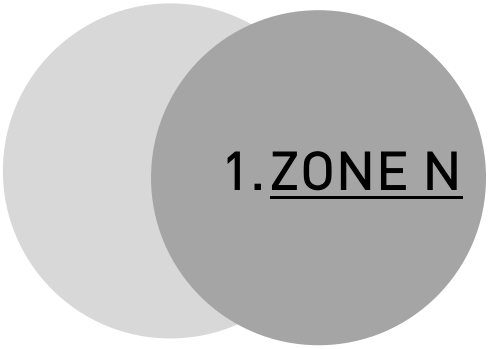
Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

III. LES ZONES NATURELLES

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



1. ZONE N

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 :
  - Le sous-secteur Nh1 : Secteur de traitement paysager de la Route des Aigles permettant l'accueil d'activités liées à l'hippodrome ;
  - 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 un sous-secteur spécifique :
  - 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 et ses sous-secteurs :

- 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 et ses sous-secteurs, sauf le secteur Nzh :
- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 PARTICULIERES

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 liées aux cimetières,
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'espace forestier, aux activités forestières et à l'entretien des pistes d'entrainement,
- 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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'auront 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 et ses sous-secteurs**:**

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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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, 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, 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Aspect général et les façades :

Dans la zone N et ses sous-secteurs, 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Les matériaux de couvertures :

Sont seulement autorisés :

- les tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²)
- les tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m²)
- 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

<u>Dans la zone N et ses sous-secteurs</u>

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

2- <u>Les aires de stationnements</u>

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- <u>Les locaux techniques</u>

Les coffrets, compteurs, boites 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.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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

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.

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

définies ci-après.

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 :
  1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m² surface de plancher
  2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher
  3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales :
  1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher :
  1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² 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 m² de local par tranche de 100 m² 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 protégé.
- Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

caractère est interdite.
- Les cheminements de nature perméable ou végétalisé 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, 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 :
    - la bonne santé des arbres,
    - leur non dangerosité permettant d'assurer la sécurité des usagers
    - leur conformité avec les grands principes de composition et d'organisation des aires de stationnement validées par la Commission Supérieure des Sites.
- Toutes 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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Article - N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article - N 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.
- Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
    - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
    - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, …
    - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article - N 16 – Infrastructures et communications électroniques

- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

IV. LEXIQUE

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe et dépendance : Sont considérés comme annexes, les locaux dissociés de la construction principale constituant des dépendances, jointives ou non à la dite construction et implantés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines...et ne visant pas de création de logements supplémentaire.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Bande: Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (voir le cahier graphique).

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

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

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichement : 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 défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement 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 défrichement 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 ».

Destinations des locaux : La liste des destinations est fixée aux articles R. 151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci- après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

-les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;

-les crèches et haltes garderies ;

-les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

-les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;

-les établissements pénitentiaires ;

-les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées… ;

-les établissements d'action sociale ;

-les résidences sociales ;

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

-les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

-les établissements sportifs à caractère non commercial ;

-les lieux de culte ;

-les parcs d'exposition ;

-les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

(Transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).
Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans l'annexe I du règlement écrit.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 m, et surplombs supérieurs à 0,50 m inclus.
Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

(Voir le Cahier Graphique et la définition de Coefficient d'emprise au sol)

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions* par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.
Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :
- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places…
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Espace vert protégé (EVP) : Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre des articles L 151-19 et L 151-23 constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques inscrites en article 13.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Extension mesurée : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.
Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.
La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises a permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
060-216001404-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes *(hauteur maximale : 2 m).*

Haie à port libre : 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 suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H (voir le Cahier Graphique) : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut (faîtage ou acrotère), hors fossé et talus.
Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

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 a 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 suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface Minimale d'Installation (SMI) : La surface minimale d'installation est une notion issue du code rural (art. L. 312-6). C'est une référence connue du monde agricole car elle s'applique en matière de protection sociale, de baux ruraux, de droit de préemption, etc. La surface minimum d'installation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

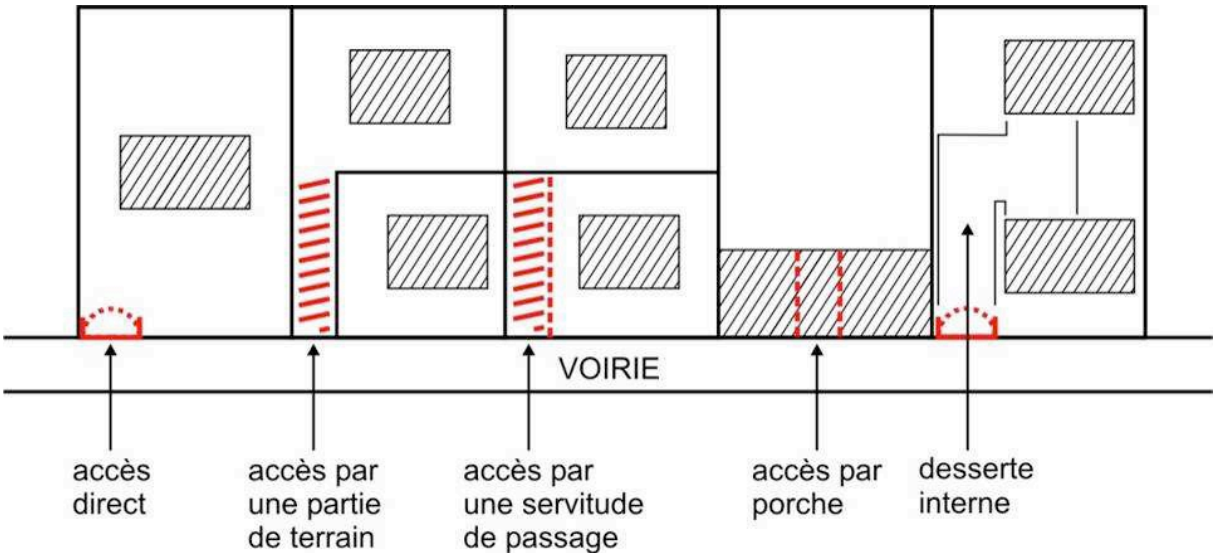
Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

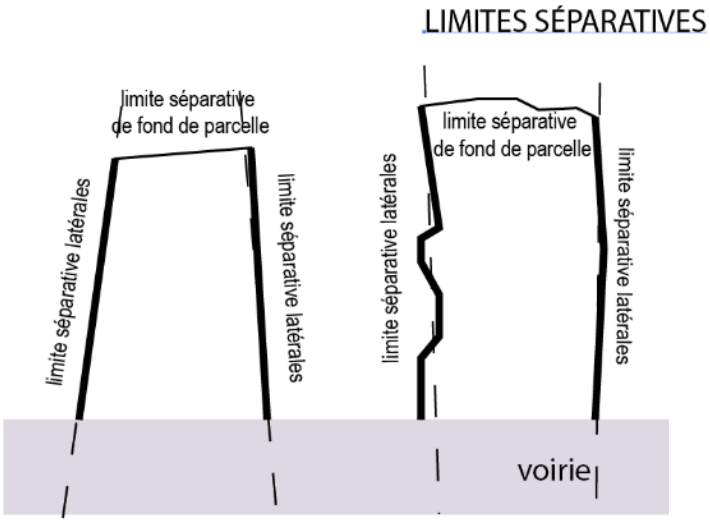
V. CAHIER GRAPHIQUE

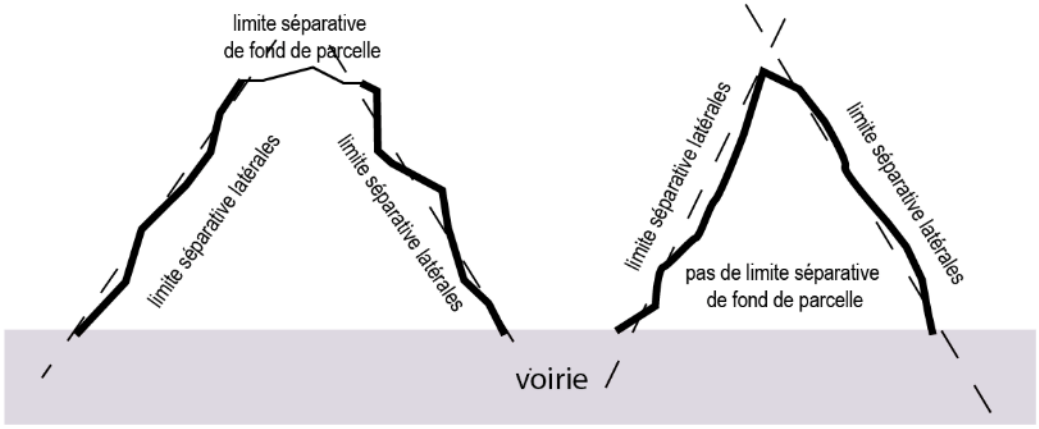
Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE



ARTICLE 7 - LIMITES SÉPARATIVES





Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

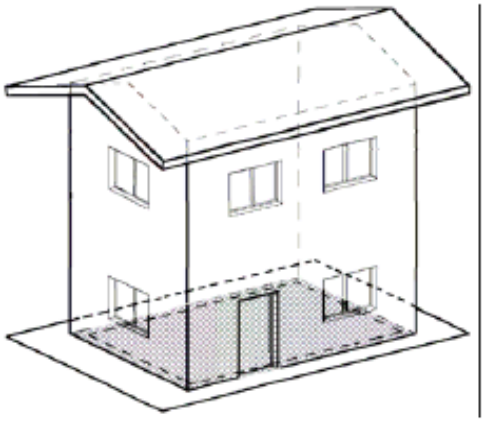
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

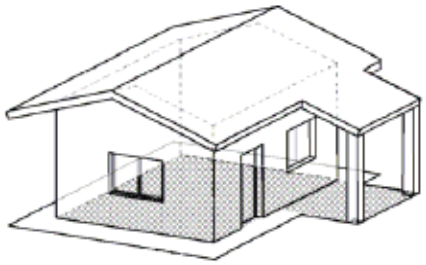
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants :

- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons…).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol :
- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale



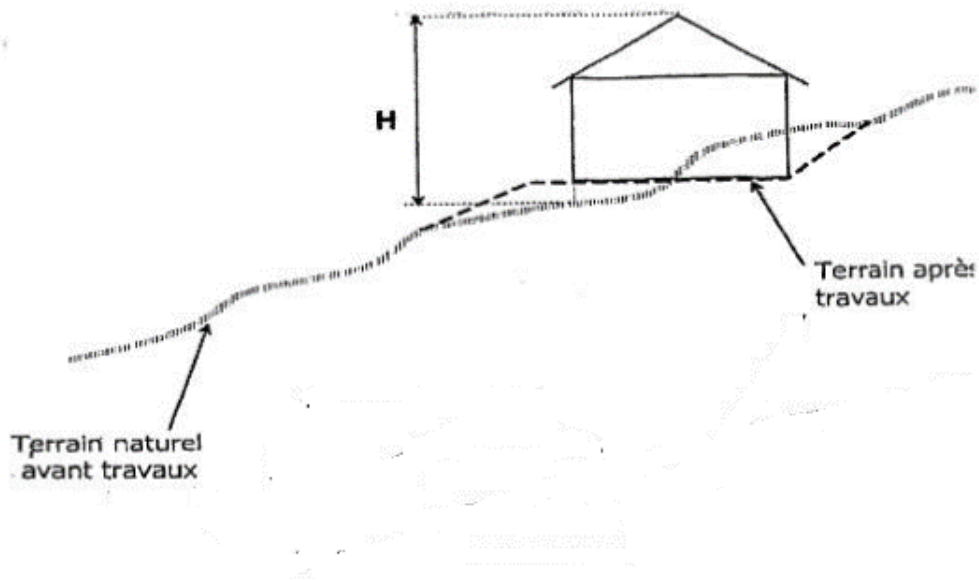
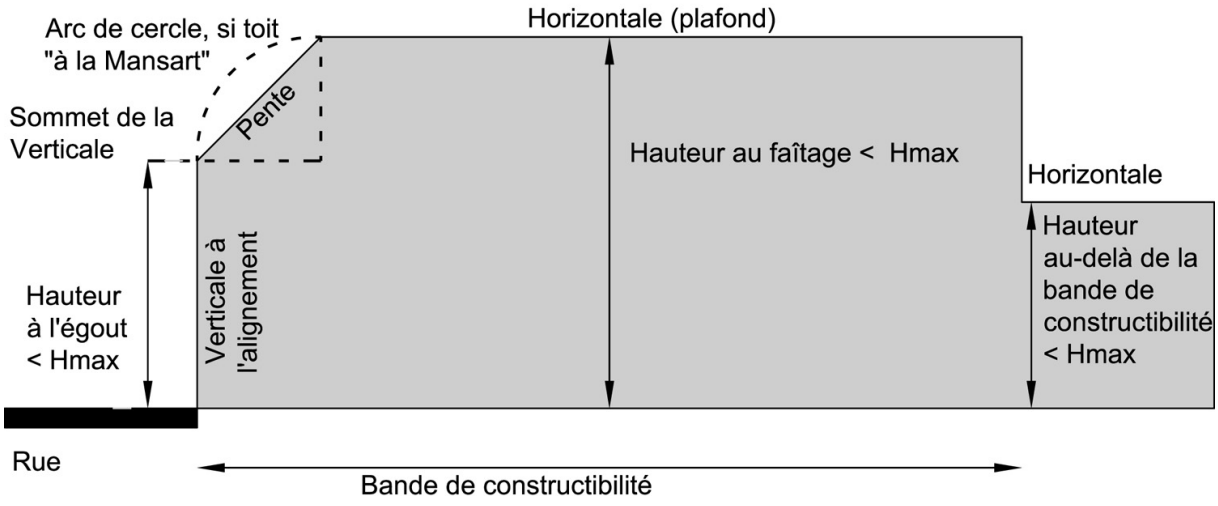


Accusé de réception en préfecture
060-216001604-20250619-2025-03-23-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

ARTICLE 10 - CALCUL DE LA HAUTEUR

Cas général

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel avant travaux, dans l'emprise au sol du bâtiment.



Gabarit enveloppe : principes