



## 4.1

# PLU - Ecouen

### Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2019

Le Maire Catherine Delprat

# SOMMAIRE

|                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------|------|
| Dispositions générales                                          | p.2  |
| Zone UA                                                         | p.7  |
| Zone UC                                                         | p.14 |
| Zone UG                                                         | p.21 |
| Zone UF                                                         | p.29 |
| Zone UI                                                         | p.34 |
| Zone UL                                                         | p.40 |
| Zone 1AUE                                                       | p.46 |
| Zone 1AUI                                                       | p.50 |
| Zone 1AUIA                                                      | p.56 |
| Zone A                                                          | p.62 |
| Zone N                                                          | p.66 |
| Lexique                                                         | p.71 |
| Liste des emplacements réservés                                 | p.74 |
| Liste des éléments de patrimoine bâti remarquable               | p.75 |
| Annexe au règlement : cahier de recommandations architecturales | p.83 |

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 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.111-26 relatif aux directives d'aménagement national,
  - article R.111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

### Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à

### Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

### Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application de l'article R. 421-26 du Code de l'urbanisme.
- Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : Code civil, législation sur les installations classées, Code de la construction et de l'habitation, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect.
- Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, etc.).
- Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'article R.111-2 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 à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ». Il s'agit en particulier du risque de submersion marine, mais également, plus ponctuellement, du risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou ruissellements.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

## Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.
- Au delà de 10 ans, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, les règles du lotissement ne demeurent applicables que si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.
- Les lotissements dont les règles sont maintenues sont listés dans les annexes du présent PLU.

## Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la

demande de dérogation (R152-5 du Code de l'urbanisme).

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (R152-6 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (R152-7 du Code de l'urbanisme).

## Protection, risques, nuisances

- Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre R.111-3

À l'intérieur des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liées aux carrières abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

- Dissolution naturelle du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Retrait-gonflement des sols argileux

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.

- Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- Risques d'inondation

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au présent PLU indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi

que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

- Nuisances sonores

Il est rappelé que les porteurs de projet doivent tenir compte de l'arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants.

- Pollutions et qualité des sols

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'urbanisme ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement

urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'une construction existante 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique d'Ecouen.

d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### Article UA 1.1 - Sont interdits :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à destination d'industrie,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### Article UA 1.2 - Sont soumises à conditions

- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin

#### Article UA 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD316, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UA 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, actuel ou futur.
- Cas particuliers :
  - L'implantation en retrait est autorisée si la continuité visuelle du bâti le long de la voie est assurée par les constructions.
  - Les nouvelles constructions principales desservies par une cour identifiée au plan de zonage ne doivent pas remettre en cause la lisibilité et la qualité de la cour.
  - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.

#### Article UA 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Vis-à-vis des limites latérales :
  - Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement :
    - Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.
    - Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales (après application de l'alinéa précédent), les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être

diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement :
  - Les constructions principales doivent être implantées en retrait. La largeur minimale du retrait est de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
  - Les annexes ne sont soumises à aucune disposition vis à vis des limites séparatives latérales.
- Vis à vis des limites de fond de parcelles :
  - Les constructions principales doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
  - Les annexes ne sont soumises à aucune disposition vis-à-vis des limites de fond de parcelles.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

## Article UA 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65%.
- Les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, hors celles interdites au paragraphe 1, peuvent occuper une emprise au sol de 100% sur les espaces de l'emprise foncière qui ne sont pas dédiés aux stationnements.

## Article UA 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ne peut excéder 11 mètres.
- Cas particuliers :
  - La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction principale existante voisine, située sur la même unité foncière ou située sur un terrain mitoyen.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UA 2.5 - Eléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme)

- La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
  - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble du bâtiment,
  - la composition des façades et les ouvertures,
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

- Les murs (L151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
- Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.

- Les cours (L151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les cours identifiées au plan de zonage doivent être conservées en l'état : leur emprise ne peut être diminuée.

## Article UA 2.6 - Toitures et couvertures

- Les toitures des constructions neuves doivent être composées de deux pans avec faîtage parallèle à la longueur du bâtiment. Les annexes, les extensions ou les vérandas ne sont pas concernés.
- Les toitures à plus de deux pans (notamment les croupes en pignon) peuvent être autorisées pour assurer le raccordement avec les toitures des constructions existantes ou pour respecter la qualité architecturale de la construction et de son environnement.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
  - soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture, sans surélévation ;
  - soit par la création de lucarnes si celles-ci respectent l'harmonie architecturale du bâtiment et de son environnement.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et des cours et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et des cours et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales. Elles peuvent être autorisées pour les annexes et les extensions dont la hauteur totale, mesurée à l'acrotère, est inférieure à 6 mètres :
  - si elles ne nuisent ni à la qualité architecturale, ni à la qualité urbaine des lieux,
  - et si elles ne sont pas visibles de l'espace public et des cours.

## Article UA 2.7 - Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les volets roulants sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et les cours.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et des cours et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article UA 2.8 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,
  - soit d'une grille constituée d'un barreaudage vertical,
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté ou non d'un barreaudage vertical sans festonnage dont le total devra être inférieur à 1,80 mètre.
- Les éléments de clôtures ne peuvent être en blanc pur.

### Article UA 2.9 - Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 15 % de l'emprise foncière.

## Article UA 2.10 - Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## Article UA 2.11 - Eléments de paysage protégés

- Les sentes paysagères (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - Les sentes identifiées au plan de zonage doivent être conservées en l'état : leur emprise ne peut être diminuée.
  - Elle ne peuvent être utilisées à des fins de desserte principale des terrains qui les jouxtent.
  - Les clôtures sur les parcelles bordant une sente identifiée doivent être composées d'éléments végétalisés d'alignement.
  - La perméabilité des sols doit être assurée.
- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
  - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
  - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
  - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.). Les piscines enterrées y sont interdites.

## STATIONNEMENT

### Article UA 2.12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.
- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  - Pour les logements, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
    - Dans le cas de nouvelles constructions : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - Dans le cas de constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination conduisant à la création d'habitation : 1 place par logement.
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
  - Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement.
  - Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (cas des nouvelles constructions et des constructions existantes) : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les commerces et activités de service.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de

stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article, relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.

## Article UA 2.13 - Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UA 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

#### Article UA 3.2 - Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UA 3.3 - Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

## Article UA 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction principale nouvelle.

## Article UA 3.5 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

## Article UA 3.6 - Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

La zone UC correspond aux secteurs majoritairement résidentiels dominés par un habitat collectif.

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **Article UC 1.1 - Sont interdits :**

- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### **Article UC 1.2 - Sont soumises à conditions**

- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

#### **Article UC 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores**

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD316, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article UC 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
  - En cas de de retrait, ce dernier doit correspondre à la moitié de leur hauteur totale, sans jamais être inférieur à 4 mètres.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.
  - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.

#### **Article UC 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement :
  - Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
  - Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites séparatives (après application de l'alinéa précédent), la largeur minimale du retrait est de 4 mètres.

- Au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement :
  - Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La largeur minimale du retrait est de 4 mètres.
- Cas particuliers :
  - Les annexes ne sont soumises à aucun retrait minimum par rapport aux limites séparatives.
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

#### **Article UC 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 %.

**Article UC 2.4 - Hauteurs des constructions**

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 16 mètres.
- Cas particuliers :
  - La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction principale existante située sur une même unité foncière ou située sur un terrain mitoyen.

**QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****Article UC 2.5 - Eléments de paysage protégés**

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
  - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble du bâtiment,
  - la composition des façades et les ouvertures,
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

- Les murs (L151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
- Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.

**Article UC 2.6 - Volume**

- Les constructions doivent avoir un volume simple.

**Article UC 2.7 - Toitures et couvertures**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

**Article UC 2.8 - Façades**

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

**Article UC 2.9 - Percements et ouvertures**

- Les baies, à l'exception des portes fenêtres de plain pied, seront plus hautes que larges.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Article UC 2.10 – Clôtures**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

- Les clôtures sur rue sont constituées :

- soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,
- soit d'une grille constituée d'un barreaudage vertical,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté ou non d'un barreaudage vertical sans festonnage dont le total devra être inférieur à 1,80 mètre.

- Les éléments de clôtures ne peuvent être en blanc pur.

**Article UC 2.11 - Espaces libres**

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 20 % de l'emprise foncière.

**Article UC 2.12 - Eléments de paysage protégés**

- Les alignements d'arbres (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.
  - À ce titre les constructions, installations et aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant l'effet de perspective.

- Les sentes paysagères (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - Les sentes identifiées au plan de zonage doivent être conservées en l'état : leur emprise ne peut être diminuée.
  - Elle ne peuvent être utilisées à des fins de desserte principale des terrains qui les jouxtent.
  - Les clôtures sur les parcelles bordant une sente identifiée doivent être composées d'éléments végétalisés d'alignement.
  - La perméabilité des sols doit être assurée.
- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
  - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
  - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
  - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.). Les piscines enterrées y sont interdites.
- Les espaces de continuités écologiques (L151-23 du Code de l'urbanisme)
  - Les espaces de continuités écologiques identifiés au plan de zonage doivent être préservés.
  - Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

## STATIONNEMENT

### Article UC 2.13 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.
- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  - Pour les logements, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
  - Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement.
  - Pour les commerces et activités de service de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article, relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.

## **Article UC 2.14 - Stationnement des vélos**

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UC 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

#### Article UC 3.2 - Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UC 3.3 - Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### Article UC 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction principale nouvelle.

#### Article UC 3.5 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

#### Article UC 3.6 - Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

La zone UG correspond aux secteurs majoritairement résidentiels dominés par un habitat individuel. Elle comprend un secteur, UGp, qui identifie des espaces situés chemin du Luat et chemin du Maudaire.

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **Article UG 1.1 - Sont interdits :**

- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### **Article UG 1.2 - Sont soumises à conditions**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante.
- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de

l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

#### **Article UG 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores**

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD316, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Article UG 1.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Hors zone C du PEB : Lors de la réalisation d'un programme de cinq logements ou plus, celui-ci doit comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux tels que définis au Code de la Construction et de l'Habitation.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UG 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dans la zone UG en dehors du secteur UGp

- Les constructions doivent être édifiées :
  - soit en respectant un retrait compris entre 3 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou futures,
  - soit, entre 0 et 6 mètres, si la construction respecte un retrait identique à celui observé par une construction principale existante située sur une même unité foncière ou située sur un terrain mitoyen. Ce retrait peut être nul et correspondre à l'alignement, actuel ou futur.
- Par rapport aux voies ferrées, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

##### Dans le secteur UGp

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou futures.

##### Cas particuliers pour l'ensemble de la zone :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées :
  - soit, lorsque la construction existante est implantée à moins de 3 mètres de l'alignement, qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant,
  - soit, lorsque la construction existante est implantée à plus de 6 mètres de l'alignement, qu'elles ne conduisent pas à un retrait inférieur à 3

mètres.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures..
- Les annexes et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.

#### Article UG 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

##### Dans la zone UG en dehors du secteur UGp

- Vis-à-vis des limites séparatives latérales :
  - Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées :
    - soit sur une ou plusieurs limites latérales,
    - soit en retrait.
    - Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
  - Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement :
    - Les constructions principales doivent être implantées en retrait. La largeur minimale du retrait est de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
    - Les annexes ne sont soumises à aucune disposition vis à vis des limites séparatives latérales.

- Vis à vis des limites de fond de parcelles :
  - Les constructions principales doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
  - Les annexes ne sont soumises à aucune disposition vis à vis des limites de fond de parcelles.

#### Dans le secteur UGp

- Dans le secteur UGp, les constructions doivent être édifiées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Les annexes ne sont soumises à aucune disposition vis à vis des limites séparatives latérales.

#### Cas particuliers pour l'ensemble de la zone :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

#### **Article UG 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

#### **Article UG 2.4 - Hauteurs des constructions**

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au

faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 9 mètres.

#### • Cas particuliers :

- La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
- La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction principale existante située sur une même propriété foncière ou située sur un terrain mitoyen.

### **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **Article UG 2.5 - Éléments de paysage protégés**

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
  - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble du bâtiment,
  - la composition des façades et les ouvertures,
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.
- Les murs (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
  - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
- Les cours (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - Les cours identifiées au plan de zonage doivent être conservées en l'état : leur emprise ne peut être diminuée.

#### Article UG 2.6 - Volume

- Les constructions doivent avoir un volume simple.

#### Article UG 2.7 - Toitures et couvertures

- Les toitures doivent être composées de deux pans avec faîtage parallèle à la longueur du bâtiment.
- Les annexes, les extensions ou les vérandas peuvent avoir des pentes différentes, des toitures à un seul pan ou des toitures terrasses.
- Les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées pour assurer le raccordement avec les toitures des constructions existantes ou pour améliorer l'aspect architectural.
- Eclairage des combles : les jouées de lucarne éclairant les combles seront verticales. L'éclairage des combles peut être assuré par des châssis vitrés uniquement s'ils sont situés dans le plan même de la toiture sans surélévation.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

**Article UG 2.8 - Façades**

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

**Article UG 2.9 - Percements et ouvertures**

- Les baies, à l'exception des portes fenêtres de plain pied, seront plus hautes que larges.
- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour les constructions nouvelles et les extensions : en cas de façades visibles depuis l'espace public et les cours, les ouvertures doivent s'intégrer avec le rythme et les proportions des percements des bâtis avoisinants.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Article UG 2.10 - Les clôtures**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,
  - soit d'une grille constituée d'un barreaudage vertical,
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté

ou non d'un barreaudage vertical sans festonnage dont le total devra être inférieur à 1,80 mètre.

- Les éléments de clôtures ne peuvent être en blanc pur.

**Article UG 2.11 - Espaces libres**

Dans l'ensemble de la zone UG

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% de l'emprise foncière.

Dans le secteur UGp, en plus des dispositions applicables à la zone UG

- Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et voies, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

**Article UG 2.12 - Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1**

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre

**Article UG 2.13 - Eléments de paysage protégés**

- Les alignements d'arbres (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.

- À ce titre les constructions, installations et aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant l'effet de perspective.
- Les sentes paysagères (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - Les sentes identifiées au plan de zonage doivent être conservées en l'état : leur emprise ne peut être diminuée.
  - Elle ne peuvent être utilisées à des fins de desserte principale des terrains qui les jouxtent.
  - Les clôtures sur les parcelles bordant une sente identifiée doivent être composées d'éléments végétalisés d'alignement.
  - La perméabilité des sols doit être assurée.
- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
  - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
  - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, etc.).
  - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.). Les piscines enterrées y sont interdites.
- Les espaces de continuités écologiques (L151-23 du Code de l'urbanisme)
  - Les espaces de continuités écologiques identifiés au plan de zonage doivent être préservés.
  - Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

## STATIONNEMENT

### Article UG 2.14 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article, relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.

### Hors périmètre de 500 mètres autour des points d'accès aux transports en commun structurants

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  - Pour les logements, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place de stationnement par logement ou pour 3 places d'hébergement.
- Pour les commerces et activités de service de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

#### **Dans le périmètre de 500 mètres autour des points d'accès aux transports en commun structurants**

- Les dispositions précédentes s'appliquent, à l'exception de celles concernant les constructions d'habitation (logements, logements locatifs aidés, hébergement, résidences universitaires), remplacées par les règles suivantes :
  - Pour les logements, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé, au minimum, 1 place de stationnement par logement.
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé, au minimum, 0,5 place de stationnement par logement.
  - Pour les constructions destinées à l'hébergement et les résidences universitaires : il est exigé, au minimum, 0,5 places par logement ou pour 3 places d'hébergement.

#### **Article UG 2.15 - Stationnement des vélos**

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.

- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

### **PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Article UG 3.1 - Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

## Article UG 3.2 - Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

## Article UG 3.6 - Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Article UG 3.3 - Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

### Article UG 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction principale nouvelle.

### Article UG 3.5 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage /

La zone UF est une zone à vocation dominante d'équipements.

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **Article UF 1.1 - Sont interdits :**

- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions liées aux commerce et activités de service,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### **Article UF 1.2 - Sont soumises à conditions**

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition (condition cumulatives) :
  - qu'elles soient destinées au gardiennage ou à la surveillance des activités autorisées,
  - et que la surface de plancher à destination d'habitation soit inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - et qu'elles soient intégrées à au sein du volume d'une construction

dont la destination est autorisée dans la zone et que l'habitation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher totale de la construction,

- et qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).
- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.

#### **Article UF 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores**

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD316, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UF 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Non règlementé

#### Article UF 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé

#### Article UF 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

#### Article UF 2.4 - Hauteurs des constructions

- Pour les constructions principales : non règlementé
- Pour les annexes : la hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UF 2.5 - Eléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
  - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
  - Les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
  - Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
  - Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
    - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble du bâtiment,
    - la composition des façades et les ouvertures,
    - les éléments de détails architecturaux et les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

## Article UF 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

## Article UF 2.7 - Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article UF 2.8 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées,
  - soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,

- soit d'une grille constituée d'un barreaudage vertical.

## Article UF 2.9 - Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 15% de l'emprise foncière.

## Article UF 2.10 - Eléments de paysage protégés

- Les espaces de continuités écologiques (L151-23 du Code de l'urbanisme)
  - Les espaces de continuités écologiques identifiés au plan de zonage doivent être préservés.
  - Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

## STATIONNEMENT

### Article UF 2.11 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.
- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  - Pour les logements, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place de stationnement par logement ou pour 3 places d'hébergement.
- Pour les commerces et activités de service de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article, relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

## Article UF 2.12 - Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UF 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

#### Article UF 3.2 - Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UF 3.3 - Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### Article UF 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction principale nouvelle.

#### Article UF 3.5 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

#### Article UF 3.6 - Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques de la commune.

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **Article UI 1.1 - Sont interdits :**

- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### **Article UI 1.2 - Sont soumises à conditions**

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition (conditions cumulatives) :
  - qu'elles soient destinées au gardiennage ou à la surveillance des activités autorisées,
  - et que la surface de plancher à destination d'habitation soit inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - et qu'elles soient intégrées au sein du volume d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone sous réserve que l'habitation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher totale de la construction,

- et qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).

- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.

#### **Article UI 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores**

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD316, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UI 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou futures.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.

#### Article UI 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Par rapport aux limites latérales, les constructions doivent être implantées :
  - soit sur une ou plusieurs limites latérales,
  - soit en retrait.
  - Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Par rapport aux limites de fond de parcelles : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de

1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Par rapport aux limites de la zone UI : les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Article UI 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

#### Article UI 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 12 mètres.
- Cas particuliers :
  - La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.

- La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction principale existante située sur une même unité foncière ou située sur un terrain mitoyen.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UI 2.5 - Éléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
  - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
  - Les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
  - Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
  - Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
    - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble du bâtiment,
    - la composition des façades et les ouvertures,

- les éléments de détails architecturaux et les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

### Article UI 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

### Article UI 2.7 - Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doivent assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article UI 2.8 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées,
  - soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,
  - soit d'une grille constituée d'un barreaudage vertical.

### Article UI 2.9 - Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 20% de l'emprise foncière.

### Article UI 2.10 - Eléments de paysage protégés

- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
  - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
  - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
  - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.). Les piscines enterrées y sont interdites.

## STATIONNEMENT

### Article UI 2.11 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.
- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  - Pour les logements, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
  - Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place de stationnement par logement ou pour 3 places d'hébergement.
  - Pour les commerces et activités de service de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 1 place par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article, relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.

## Article UI 2.12 - Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UI 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

#### Article UI 3.2 - Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UI 3.3 - Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### Article UI 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction principale nouvelle.
- Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'un pré traitement les rendant compatibles avec les caractéristiques exigées par le règlement d'assainissement.

#### Article UI 3.5 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

#### Article UI 3.6 - Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

La zone UL correspond aux tissus de faubourg dans le prolongement du centre historique, situés aux abords de la rue du Maréchal Leclerc.

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### Article UL 1.1 - Sont interdits :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### Article UL 1.2 - Sont soumises à conditions

- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

#### Article UL 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN16, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UL 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées :
  - Soit à l'alignement, actuel ou futur,
  - Soit en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou futures, en observant un retrait identique à celui observé par une construction principale existante située sur une même unité foncière ou située sur un terrain mitoyen. Dans ce cas, la continuité visuelle bâtie le long de la voie doit être assurée par un mur de clôture.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.

#### Article UL 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Vis-à-vis des limites séparatives latérales :
  - Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement :
  - Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite

latérale.

- Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales (après application de l'alinéa précédent), les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement :
  - Les constructions principales doivent être implantées en retrait. La largeur minimale du retrait est de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
  - Les annexes ne sont soumises à aucune disposition vis à vis des limites séparatives latérales.
- Vis à vis des limites de fond de parcelles :
  - Les constructions principales doivent être implantées en retrait. La largeur minimale du retrait est de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
  - Les annexes ne sont soumises à aucune disposition vis à vis des limites séparatives de fond de parcelles.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition par rapport aux limites latérales.
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

**Article UL 2.3- Emprise au sol maximale des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.
- Les rez-de-chaussée à vocation de commerce et activités de service ou de bureau peuvent occuper une emprise de 100%.

**Article UL 2.4 - Hauteurs des constructions**

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 11 mètres.
- Cas particuliers :
  - La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction principale existante située sur une même unité foncière ou située sur un terrain mitoyen.

**QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****Article UL 2.5 - Toitures et couvertures**

- Les toitures doivent être composées de deux pans avec faîtage parallèle à la longueur du bâtiment. Les annexes, les extensions ou les vérandas ne sont

pas concernés.

- Les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées pour assurer le raccordement avec les toitures des constructions existantes ou pour améliorer l'aspect architectural.
- Eclairage des combles : les jouées de lucarne éclairant les combles seront verticales. L'éclairage des combles peut être assuré par des châssis vitrés uniquement si ils sont situés dans le plan même de la toiture sans surélévation.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

**Article UL 2.6 - Façades**

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article UL 2.7 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,
  - soit d'une grille constituée d'un barreaudage vertical,
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté ou non d'un barreaudage vertical sans festonnage dont le total devra être inférieur à 1,80 mètre.
- Les éléments de clôtures ne peuvent être en blanc pur.

### Article UL 2.8 - Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% de l'emprise foncière.

### Article UL 2.9 - Eléments de paysage protégés

- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
  - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
  - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

- Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.). Les piscines enterrées y sont interdites.

## STATIONNEMENT

### Article UL 2.10 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.
- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  - Pour les logements, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
  - Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place de stationnement par logement ou pour 3 places d'hébergement.
  - Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les commerces et activités de service.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas de changement de destination des constructions et d'agrandissement.
- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article, relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.
- Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

#### **Article UL 2.11 - Stationnement des vélos**

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UL 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

#### Article UL 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UL 3.3 - Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### Article UL 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction principale nouvelle.

#### Article UL 3.5 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

#### Article UL 3.6 - Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

La zone 1AUE correspond à la zone à urbaniser située secteur du Rai.

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **Article 1AUE 1.1 - Sont interdits :**

- Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions destinées aux commerce et activités de service,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### **Article 1AUE 1.2 - Sont soumises à conditions**

- Non réglementé

#### **Article 1AUE 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores**

- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 1AUE 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementé

#### Article 1AUE 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé

#### Article 1AUE 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

#### Article 1AUE 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 12 mètres.
- Cas particulier : la hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article 1AUE 2.5 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Une attention particulière devra être portée à l'intégration des dispositifs solaires visibles depuis l'espace public.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

### Article 1AUE 2.6 - Façades

- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 1AUE 2.7 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées,
  - soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,
  - soit d'une grille constituée d'un barreaudage vertical.

## Article 1AUE 2.8 - Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% de l'emprise foncière.

## STATIONNEMENT

### Article 1AUE 2.9 - Stationnement des véhicules

- Non réglementé.

### Article 1AUE 2.10 - Stationnement des vélos

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article 1AUE 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

#### Article 1AUE 3.2 - Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article 1AUE 3.3 - Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### Article 1AUE 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction principale nouvelle.
- Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'un pré traitement les rendant compatibles avec les caractéristiques exigées par le règlement d'assainissement.

#### Article 1AUE 3.5 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

#### Article 1AUE 3.6 - Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

La zone 1AUI correspond à la zone à urbaniser de l'écoparc des Noyers.

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **Article 1AUI 1.1 - Sont interdits :**

- Les constructions liées à l'exploitation forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination du commerce de gros,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### **Article 1AUI 1.2 - Sont soumises à conditions**

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
  - et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- En complément de la disposition précédente :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition (conditions cumulatives) :
  - qu'elles soient destinées au gardiennage ou à la surveillance des activités autorisées,
  - et, que la surface de plancher à destination d'habitation soit inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - et, qu'elle soit intégrée au sein du volume d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone sous réserve que l'habitation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher totale de la construction
  - et qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).
- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone,
  - et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à l'emprise au sol de la construction à laquelle elles sont associées,
  - et qu'elles fassent l'objet d'un traitement et d'une intégration paysagère soignés.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de serres ou de micro-fermes, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **Article 1AUI 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores**

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD316, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 1AUI 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
  - En cas de retrait, ce dernier devra être de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou futures.
- Cas particuliers :
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.

#### **Article 1AUI 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Par rapport aux limites latérales, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites latérales,
  - soit en retrait.
  - Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Par rapport aux limites de fond de parcelles : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Les annexes ne sont soumises à aucune disposition vis-à-vis des limites de fond de parcelles.
- Cas particuliers :
    - L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### **Article 1AUI 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

## Article 1AUI 2.4 - Hauteurs des constructions

- Dans le cas d'un filet de hauteur identifié au document graphique :
  - Dès lors qu'une construction est implantée sur un terrain bordé par un filet de hauteur et qu'elle dispose d'une façade sur la voie ou l'emprise publique concernée par le filet de hauteur, sa hauteur totale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 9 mètres.
  - Cas particulier : la hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
- Dans les autres cas :
  - La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 12 mètres.
  - Cas particulier : la hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article 1AUI 2.5 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Une attention particulière devra être portée à l'intégration des dispositifs solaires visibles depuis l'espace public.

- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

### Article 1AUI 2.6 - Façades

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades des constructions principales, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doivent assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Cas particuliers : les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 1AUI 2.7 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées,
  - soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,
  - soit d'une grille constituée d'un barreaudage vertical.

### Article 1AUI 2.8 - Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% de l'emprise foncière.

## STATIONNEMENT

### Article 1AUI 2.9 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.
- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  - Pour les logements, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place de stationnement par logement ou pour 3 places d'hébergement.
- Pour les commerces et activités de service de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article, relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.

## Article 1AUI 2.10 - Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article 1AUI 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

#### Article 1AUI 3.2 - Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article 1AUI 3.3 - Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### Article 1AUI 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction principale nouvelle.
- Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'un pré traitement les rendant compatibles avec les caractéristiques exigées par le règlement d'assainissement.

#### Article 1AUI 3.5 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

#### Article 1AUI 3.6 - Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

La zone 1AUIA correspond à la zone à urbaniser à l'interface entre la rue du Maréchal Leclerc et la RD316.

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### Article UI 1.1 - Sont interdits :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

#### Article UI 1.2 - Sont soumises à conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
  - et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- En complément de la dispositions précédente, sont autorisés sous conditions:
  - Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition (conditions cumulatives) :

- qu'elles soient destinées au gardiennage ou à la surveillance des activités autorisées,
  - et que la surface de plancher à destination d'habitation soit inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - et qu'elles soient intégrées au sein du volume d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone sous réserve que l'habitation ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher totale de la construction,
  - et qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).
- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.

#### Article UI 1.3 - Protection des constructions concernées par des nuisances sonores

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RD316, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores identifiés dans la zone de bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, toute construction comprenant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UI 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou futures.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques, existantes ou futures.

#### Article UI 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Par rapport aux limites latérales, les constructions doivent être implantées :
  - soit sur une ou plusieurs limites latérales,
  - soit en retrait.
  - Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Par rapport aux limites de fond de parcelles : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de

1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Par rapport aux limites de la zone UI : les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Article UI 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

#### Article UI 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 12 mètres.
- Cas particuliers :
  - La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.

- La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction principale existante située sur une même unité foncière ou située sur un terrain mitoyen.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UI 2.5 - Éléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
  - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
  - Les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
  - Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
  - Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
    - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble du bâtiment,
    - la composition des façades et les ouvertures,

- les éléments de détails architecturaux et les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

### Article UI 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

### Article UI 2.7 - Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doivent assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article UI 2.8 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées,
  - soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,
  - soit d'une grille constituée d'un barreaudage vertical.

### Article UI 2.9 - Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 20% de l'emprise foncière.

### Article UI 2.10 - Eléments de paysage protégés

- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
  - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
  - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, etc.).
  - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.). Les piscines enterrées y sont interdites.

## STATIONNEMENT

### Article UI 2.11 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.
- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  - Pour les logements, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
  - Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place de stationnement par logement ou pour 3 places d'hébergement.
  - Pour les commerces et activités de service de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 1 place par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de nombre minimum de place de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article, relatives à la réalisation d'aires de stationnement, s'appliquent.

## Article UI 2.12 - Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UI 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

#### Article UI 3.2 - Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UI 3.3 - Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### Article UI 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction principale nouvelle.
- Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'un pré traitement les rendant compatibles avec les caractéristiques exigées par le règlement d'assainissement.

#### Article UI 3.5 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

#### Article UI 3.6 - Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **Article A 1.1 - Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites :**

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service,
- Les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les extensions et les annexes aux habitations existantes,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux liés à l'exploitation agricole.

#### **Article A 1.2 - Dans l'ensemble de la zone A, sont soumises à conditions**

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition (conditions cumulatives) :
  - qu'elles soient liées et nécessaires aux activités agricoles,
  - et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation (à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole)
  - et qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,

- et qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

#### **Article A 1.3 - Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes**

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doivent comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article A 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou futures.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Aucune règle de retrait ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

#### Article A 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Lorsque le terrain jouxte une limite avec une zone U, AU ou N, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans les autres cas (lorsque le terrain jouxte une limite avec une zone A), il n'est pas fixé de règle.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

- Aucune règle de retrait ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

#### Article A 2.3 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

#### Article A 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non règlementé

#### Article A 2.5 - Hauteurs des constructions

- La hauteur *totale* des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 7 mètres.
- La hauteur des autres constructions n'est pas règlementée.
- Cas particulier : la hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

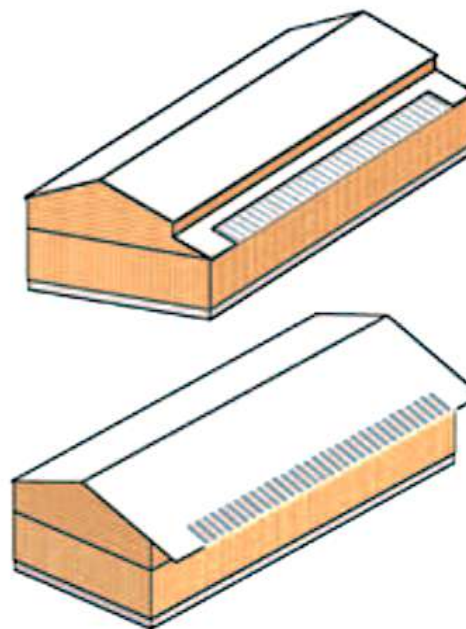
### Article A 2.6 - Disposition des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.

### Article A 2.7 - Aspect des constructions

- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants doivent être évités.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparent possible. Si un soubassement doit rester apparent, ce qui est à éviter, sa hauteur ne devrait pas excéder 1,50 mètre.
- Ils doivent être recouverts par le bardage ou enduits.

Implantation des panneaux solaires sur les toitures  
(extrait PNR Oise Pays de France)



### Article A 2.8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs favorise la biodiversité : végétation réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.
- L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

### Article A 2.9 – Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Article A 2.10 – Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### Article A 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article A 3.2 - Eaux usées

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toute les eaux usées doivent

être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

#### Article A 3.3 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

La zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur Nf correspond aux abords du château et du Fort d'Ecouen.

Le secteur NI correspond aux espaces pouvant accueillir des activités de loisirs en lien avec la valorisation des espaces naturels et agricoles de la commune.

Le secteur Nt correspond aux espaces du centre de stockage de déchets situé au Plessis-Gassot et à Ecouen.

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### Article N 1.1 - Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la zone N, secteurs compris, sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article N 1.2.

#### Article N 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Dans l'ensemble de la zone N, secteurs compris :
  - Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisés dans la zone.
  - Les aménagements permettant la circulation et le stationnement des véhicules à condition que les modes d'aménagement conservent les conditions de perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, etc.).

- Les aménagements et installations légères à condition qu'ils soient démontables et qu'ils visent la valorisation des espaces naturels (ex. jeux pour enfants, tables de pique-nique, mobilier, etc.).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

- Dans la zone N, hors secteurs :

- Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

- Dans le seul secteur Nf, en sus des dispositions pour l'ensemble de la zone N, sont soumises à condition :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et / ou forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition de permettre le maintien ou le développement de l'activité du Musée de la Renaissance et du Fort d'Ecouen.

- Dans le seul secteur NI, en sus des dispositions pour l'ensemble de la zone N, sont soumises à condition :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et / ou forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'activités de loisirs de plein air.

- Les constructions et installations destinées à des activités d'accueil du public à condition qu'elles soient en lien avec les activités agricoles (mini-ferme, etc.)
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition (conditions cumulatives) :
  - qu'elles soient liées et nécessaires aux activités agricoles,
  - et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation (à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole)
  - et qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - et qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).
- Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités équestres.
- Dans le seul secteur Nt, en sus des dispositions pour l'ensemble de la zone N, sont soumises à condition :
  - Les carrières et décharges à condition que les remblais ne dépassent pas la cote 110 m NGF.
  - Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières autorisées.
  - Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition (conditions cumulatives) :
    - et qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
    - et qu'elles respectent les dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (cf dispositions générales du présent règlement).

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article N 2.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou futures.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Aucune règle de retrait ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

### Article N 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
  - Aucune règle de retrait ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

### Article N 2.3 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

### Article N 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

- 20% maximum.

### Article N 2.5 - Hauteurs des constructions

- Dans la zone N, hors secteur NI :
  - La hauteur *totale* maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse est limitée à 5 mètres.

- Cas particulier :

- La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
- Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.

- Dans le seul secteur NI :

- La hauteur *totale* maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse est limitée à 9 mètres.

- Cas particulier :

- La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 3,60 mètres.
- Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.

### Article N2.6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou la couverture des murs par des matériaux traités sous forme de carreaux (telle que la faïence murale,...) est interdit.

- Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale, le cas échéant, de la construction sur laquelle elle se greffe.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article N 2.7 - Les clôtures**

Les clôtures doivent être composées de haies vives d'essences locales.

### **Article N 2.8 - Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1**

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **Article N 2.9 – Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article A 2.10 – Stationnement des vélos**

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m<sup>2</sup> par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de

surface de plancher.

- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
  - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article N 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article N 3.2 - Eau potable

- Non règlementé

#### Article N 3.3 - Eaux usées

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

#### Article N 3.4 - Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

# DÉFINITIONS

## ABRI DE JARDIN

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder 10 m<sup>2</sup> de surface plancher, ayant vocation à recevoir du matériel lié à l'entretien du jardin.

## ACCÈS

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

## ACROTÈRE

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

## AFFOUILLEMENT

Extraction de terre.

## ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite d'un fonds privé et du domaine public ou d'un fonds privé et d'une voie privée ouverte à la circulation (c'est-à-dire desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que de véhicules).

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, cette limite constitue l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement figure sur le plan de zonage et est répertorié dans la liste des emplacements réservés.

## ANNEXE

Bâtiments secondaires non contigus à la construction principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, etc. Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,60 mètres.

## CONSTRUCTION

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

## CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### Commerce et activité de service

#### *Exploitation agricole*

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

#### *Exploitation forestière*

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Habitation

#### *Logement*

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

Il est rappelé que :

- Les logements locatifs doivent répondre aux critères des logements décents fixés par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

- La réalisation de nouveaux logements doit satisfaire aux articles du Code de la Construction et de l'Habitation (et notamment les articles R.111-1-1 et suivants).

#### *Hébergement*

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## Commerce et activité de service

### *Artisanat et commerce de détail*

Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

### *Restauration*

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### *Commerce de gros*

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

### *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

### *Hébergement hôtelier et touristique*

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

### *Cinéma*

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques.

## Equipements d'intérêt collectif et services publics

### *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*

recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

# DÉFINITIONS

## *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

## *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*

Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

## *Salles d'art et de spectacles*

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

## *Équipements sportifs*

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

## *Autres équipements recevant du public*

Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

### *Industrie*

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

## *Entrepôt*

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

## *Bureau*

Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

## *Centre de congrès et d'exposition*

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **DÉPENDANCE**

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci.

## **EMPRISE AU SOL**

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du sol naturel, celles ne présentant pas d'élévation significative par rapport au sol naturel et dépourvues de fondations profondes (ex. pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction) ainsi que les murets de clôture ne sont pas constitutives de l'emprise au sol. Les piscines constituent de l'emprise au sol.

## **EMPRISE D'UNE VOIE**

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

## **EMPRISE PUBLIQUE**

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

## **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

## **ESPACES DE PLEINE TERRE**

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclus des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

## **EXTENSION DES CONSTRUCTIONS**

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante.

## **EXHAUSSEMENT**

Remblaiement de terrain

## **FAÇADE**

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

## **HAUTEUR**

La hauteur est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture traditionnelle est mesurée au faîtage, qui correspond au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.

Ne sont pas compris dans la hauteur des constructions les cheminées, les installations liées à la production d'énergie renouvelable et les garde-corps.

# DÉFINITIONS

## LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

## LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

## AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

## LOGEMENT EN ACCESSION AIDÉE

Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destiné à des catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, normes de construction respectueuses de l'environnement, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

## LOGEMENT LOCATIF

Les logements locatifs sont des logements qui, au moment de leur construction, font l'objet d'une convention prévoyant qu'ils soient destinés à la location, qu'elle soit privée ou sociale.

## LOGEMENT CONVENTIONNÉ

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le propriétaire signe une convention avec l'État en contrepartie du bénéfice d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement. En contrepartie de ces avantages, le propriétaire s'engage à louer son logement non meublé à titre de résidence principale à des particuliers, à pratiquer un loyer inférieur à celui du marché pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer son logement décent.

## LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Constituent des logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## LUCARNE

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

## MARGE DE RETRAIT

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

## OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concert (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de permis d'aménager, etc.

## PARCELLE

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

## SURFACE DE PLANCHER

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.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

## TERRAIN

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

## TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de

réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

## UNITÉ FONCIÈRE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

## VOIES

Sont considérées comme des voies au sens des articles tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que de véhicules, que ces voies soient de statuts public ou privé. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| Numéro | Destination                                                               | Bénéficiaire                        | Caractéristiques      |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| A      | Elargissement d'une voie                                                  | Commune                             | 100 m <sup>2</sup>    |
| B      | Venelle de liaison rue Georges Joyeux                                     | Commune                             | 385 m <sup>2</sup>    |
| C      | Création d'un espace public                                               | Commune                             | 9 050 m <sup>2</sup>  |
| D      | Aménagement du carrefour<br>Avenue du Bicentenaire / rue Vincent Van Gogh | Commune                             | 60 m <sup>2</sup>     |
| E      | Acquisition d'un cheminement piétonnier                                   | Commune                             | 2 800 m <sup>2</sup>  |
| F      | Création d'une voie nouvelle de contournement                             | Conseil départemental du Val d'Oise | 97 000 m <sup>2</sup> |
| G      | Création d'un espace de stationnement                                     | Commune                             | 1 961 m <sup>2</sup>  |

# LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Angle rue Auguste Schenck /  
rue Georges Joyeux  
Immeuble d'angle,  
modénature en plâtre



6 rue Auguste Schenck  
Ancien corps de ferme



10-12-14 rue Auguste  
Schenck  
Triptyques de maisons  
de ville



16 rue du Maréchal Leclerc  
Immeuble d'angle,  
commerce en rez-de-  
chaussée, façade avec  
modénature de plâtre



4-6 rue  
Georges  
Joyeux  
Ensemble de  
corps de  
ferme



19 rue Georges Joyeux  
Immeuble avec figurines en  
façade et surélévation de  
toiture



## LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Rue Jean Bullant – Place de l'église  
Demeure bourgeoise avec tourelles d'angle



4-6 rue Colette Rousset  
Maisons de ville



12 rue Colette Rousset  
Grande bâtisse, ancien atelier d'artiste



19 rue Colette Rousset  
Petite maison bourgeoise en angle de rue, deux façades avec modénatures de plâtre



9-11 rue Aristide Briand  
Bâti 1900, brique et pierre, jumelée avec linteaux sculptés



10-12-14 rue Aristide Briand  
Ensemble de trois bâtiments en ossature bois, bâti pittoresque



## LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

1 rue de la République  
Ancienne laiterie



31 rue Paul Lorillon  
Immeuble de ville avec  
escalier extérieur



3 rue Paul Lorillon  
Maison avec  
extérieur, ordonnancée  
escalier  
façade



33 rue Paul Lorillon  
Façade brique et pierre,  
ornée de deux bas-reliefs  
rectangulaires, disposés à  
gauche et à droite d'un  
macaron à tête féminine



13 rue Paul Lorillon  
Immeuble très ornementé,  
bâti pittoresque



1 rue Jean Hérard  
Demeure bourgeoise



# LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

36 rue de la Libération  
Villa « Le Castel



3 rue Jacques Yvon  
Ancienne demeure



21 rue du Four-Gaudon  
Ancienne maison Lemaire



10 rue Jacques Yvon  
Maison et carreaux peints du  
peintre F.J Gardon



4 place de l'Eglise  
Hôtel des Postes



2 place Jean Levacher  
Ancienne maison de Jean  
Levacher, Duverger et  
Dargelas



## LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Place de la Mairie  
Mairie



8 rue de la Grande Fontaine  
Maison ancienne



22 rue Paul Lorillon  
Ancienne maison du peintre  
J.P Lorillon



10 rue Paul Lorillon  
Maison rurale



12 avenue du Maréchal Foch  
Groupe scolaire



20-22 rue du Maréchal  
Leclerc  
Ancien relais de poste



## LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

50 rue du Maréchal Leclerc  
Maison de notable



28 rue Jean Bullant  
Maison



8 rue de Paris  
Villa la Houssaye



10 rue de Paris  
Maison basque



26 rue Jean Bullant  
Maison



5 rue de Paris  
Villa, ancienne maison de  
Pierre-Edouard Frère  
Ecole Sainte-Thérèse



## LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

34 bis rue Paul Lorillon  
Maison



36 rue Paul Lorillon  
Maison



2 allée des Princes  
Villa



5 rue de la République  
Villa



13 rue de la République  
Villa



## LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

5 rue de la Libération  
Villa



18-20 rue de la Libération  
Maisons jumelées



ANNEXE : Cahier de recommandations architecturales

Introduction p.76

### **Maisons anciennes**

Caractéristiques p.79

Façades

Toitures

Clôtures et portails

Cours

### **Maisons traditionnelles**

Caractéristiques p.96

Façades

Toitures

Clôtures et portails

### Objectifs du cahier

L'objectif du cahier de recommandations architecturales est d'identifier ce qui fait l'essence d'un lieu. La vocation de ce type de document n'est pas de figer l'héritage architectural mais de le connaître et le comprendre pour le faire évoluer dans les meilleures conditions.

Un tel document ne peut être exhaustif, chaque cas étant unique et plus ou moins complexe. Cependant, il permet de comprendre l'essentiel et d'agir facilement sur les composantes les plus évidentes du paysage urbain.

Cet outil pédagogique, axé essentiellement sur des exemples visuels, permettra à tous de mieux comprendre les enjeux de préservation patrimoniale et la nécessité d'appliquer certaines règles. Ce cahier a donc plusieurs vocations : être un document d'information, un document de sauvegarde de ce qui mérite de l'être et un document d'aide et de conseil pour les nouvelles interventions.

### Contexte – les monuments historiques et leurs abords

Ecouen compte quatre monuments historiques : le château d'Ecouen, l'église Saint-Acceul, le fort d'Ecouen et la grange dimière. Les abords de ces monuments font l'objet de servitudes de protection qui couvrent la quasi totalité du centre historique ainsi que ses faubourgs anciens.

Le Code du patrimoine précise les effets de la protection au titre des abords des monuments historiques : « lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. » Cette autorisation est délivrée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La protection des monuments historiques et de leurs abords est une servitude d'utilité publique, et, à ce titre, est annexée au PLU. Elle impacte, en les renforçant, les autorisations délivrées au titre de l'urbanisme (permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable), avec, notamment, un abaissement du seuil des travaux soumis à déclaration préalable, permis de construire et permis d'aménager.



Château d'Ecouen



Fort d'Ecouen



Eglise Saint-Acceul



Grange dimière

### Contexte – le site inscrit de la Plaine de France

Les qualités naturelles et paysagères du site d'inscription d'Ecouen sont reconnues et protégées. Riche et divers, le paysage communal et le paysage environnant d'Ecouen (buttes boisées d'Ecouen, de Montmorency, plaine du Luat et plaine de France) prennent place dans le vaste site inscrit de la Plaine de France.

La quasi-totalité de la commune est couverte par le périmètre du site inscrit. Seules les séquences comprises de part et d'autre de la rue de la Gare et en rive du Petit Rosne en sont exclues.

Le site de la Plaine de France (5 153 hectares au total), a été inscrit le 24 novembre 1972 et concerne 16 communes : Attainville, Belloy-en-France, Bouqueval, Châtenay-en-France, Ecouen, Epinay-Champlâtreux, Ezanville, Fontenay-en-Parisis, Jagny-sous-Bois, Mareil-en-France, Le Mesnil-Aubry, Moisselles, Le Plessis-Gassot, Villaines-sous-Bois, Villiers-le-Bel et Villiers-le-Sec.

### Recommandations générales

Avant d'entreprendre toute intervention sur une construction, il est important de prendre son temps pour :

- repérer la typologie du bâtiment concerné,
- repérer les parties les plus authentiques et celles qui ont été ajoutées récemment,
- observer les dispositions du bâtiment,
- voir des bâtiments similaires, de la même époque, en état d'origine ou même en mauvais état, qui pourront servir de modèle ou de référence,
- analyser les besoins,
- éventuellement, consulter un organisme conseil (CAUE).

Plaine de France



Vue depuis les lisières urbaines de la Plaine de France



*Remerciements : La Ville d'Ecouen remercie le CAUE 95 pour ses conseils dans le cadre de l'élaboration du présent cahier.*

*Les photographies présentes dans le document ont été prises par le bureau d'étude Atopia ainsi que par le Service Patrimoines et Inventaire de la Direction de la Culture de la Région Ile-de-France et par le CAUE 95 dans le cadre de l'étude d'inventaire topographique du patrimoine qu'ils réalisent sur la ville d'Ecouen.*

## Introduction

Sites et monuments, espaces protégés

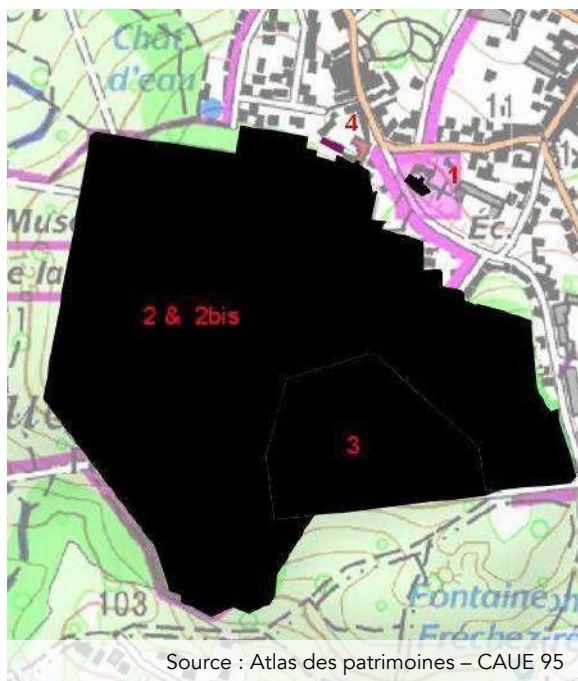
1-Eglise Saint-Acceul –  
classée sur la liste de  
1840

2-Château d'Ecouen –  
classé sur la liste de  
1862

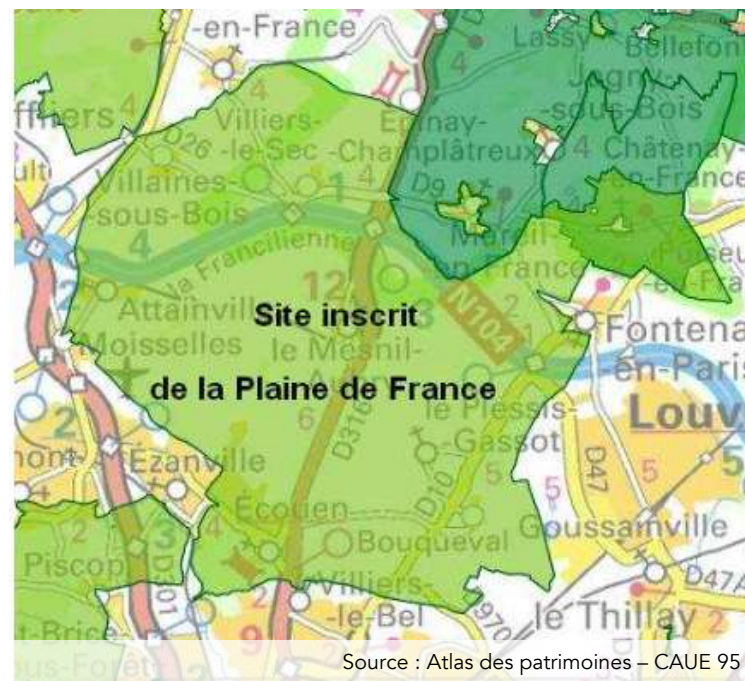
2bis-Domaine du  
château d'Ecouen :  
château et parc –  
classé en totalité le 18  
juillet 2007

3-Fort d'Ecouen –  
classé le 18 janvier  
2007

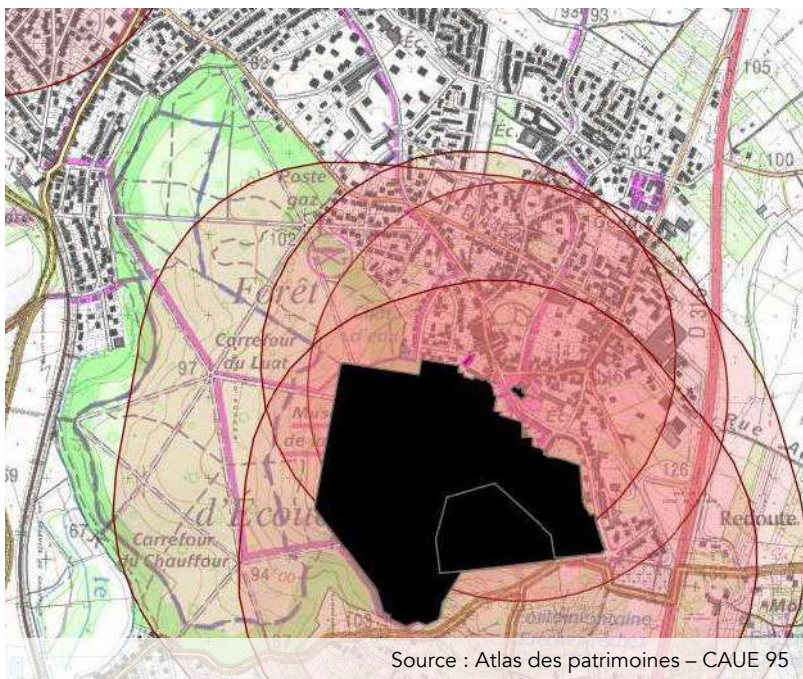
4-Grange dimière –  
inscrite le 4 décembre  
1985



Source : Atlas des patrimoines – CAUE 95



Source : Atlas des patrimoines – CAUE 95



Source : Atlas des patrimoines – CAUE 95



Source : Atlas des patrimoines – CAUE 95

## I. Maisons anciennes

Anciennes fermes et maisons rurales : façades irrégulières enduites avec peu de décor et toitures simples en tuiles



Maisons de bourg : façades régulières enduites avec plus ou moins de décors et des toitures simples en tuiles



Demeures bourgeoises et maisons de notable : façades enduites ou en pierre, ordonnancées et ornementées et toitures complexes en tuiles, ardoise, zinc



L'utilisation de matériaux locaux caractérise, d'une façon générale, les constructions anciennes et leur confère leur homogénéité d'ensemble.

Du fait, localement, de l'absence de carrières de pierres dures pouvant être utilisées pour édifier les constructions et de la présence de nombreux gisements de gypse (la « pierre à plâtre ») les murs de la plupart des constructions anciennes d'Ecouen, sont composés d'un appareillage de matériaux hétérogènes recouverts par des enduits plâtre et chaux, avec plus ou moins de décors (corniches, bandeaux, encadrements des ouvertures, chaînages d'angles, soubassements) en fonction de l'usage et du statut initial des constructions.

Font exception quelques annexes et pignons de constructions à caractère rural où les moellons sont apparents et certains édifices publics et demeures bourgeoises construits en pierre de taille.

Les formes des toitures des constructions anciennes sont, pour la plupart, simples et à deux pans. Comme dans l'ensemble de l'Ile-de-France, les petites tuiles plates ont été le matériau quasiment exclusif de couverture des toitures des constructions anciennes - le chaume a été utilisé pour les constructions les plus modestes jusqu'à son interdiction sous le Second Empire en raison des risques d'incendie.

Quelques édifices publics, maisons de notables et demeures bourgeoises se distinguent par la complexité de leurs toitures, souvent à la Mansart, et l'utilisation de matériaux tels que l'ardoise et le zinc.



Extrait du cadastre napoléonien de 1827  
Source : Archives départementales du Val d'Oise.



Vue aérienne 2014  
Source : IGN Géoportail

Les constructions anciennes constituent toujours aujourd'hui l'essentiel du bâti du centre ancien et lui confèrent son ambiance très patrimoniale d'ancien bourg rural.

Implantées à l'alignement et mitoyennes les unes des autres, elles constituent le long des rues du centre ancien un front bâti quasi continu, ponctué de quelques demeures bourgeoises en retrait entourées de jardins clos de murs.

Elles s'organisent également autour de cours et de ruelles auxquelles on accède depuis la rue par un porche ou un passage.



Des constructions anciennes qui constituent un front bâti continu le long des rues de l'ancien bourg



Des constructions anciennes implantées en retrait de la rue autour de cours et des ruelles

## I. Maisons anciennes

### MATÉRIAUX

#### Caractéristiques

Les murs de la plupart des maisons anciennes sont constitués de matériaux hétérogènes et fragiles qui sont traditionnellement revêtus d'un enduit de plâtre et chaux qui, à la fois, protège les murs, les isole et régule l'humidité et qui est fait pour durer.

Cet enduit traditionnel, accordé aux caractéristiques constructives des maisons anciennes, a parfois disparu, lors d'un ravalement, au profit d'enduits « ciment » ou « plastique » prêts à l'emploi. Moins coûteux au premier abord, ils se révèlent cependant vite défaillants sur le long terme : problèmes d'humidité du fait de leur étanchéité aux échanges thermiques, désordres et fissures, mauvais vieillissement...

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, ou restituer les enduits traditionnels plâtre et chaux qui protègent les façades des constructions anciennes.
- Proscrire les enduits « ciment » ou « plastique ».
- Conserver, dans la mesure du possible, lors du ravalement, tous les éléments de décor et de modénature (voir ci-après)



**A favoriser :** les décors et modénatures en plâtre : corniche de sous-toiture, bandeaux filants, chaînages d'angle, encadrements de fenêtres... ont été conservés et restaurés à l'identique.



**A favoriser :** exemple de ravalement d'une façade de maison ancienne, réalisé avec un enduit plâtre et chaux.

AVANT...



... APRES

## I. Maisons anciennes

### MODENATURES ET DECORS

#### Caractéristiques

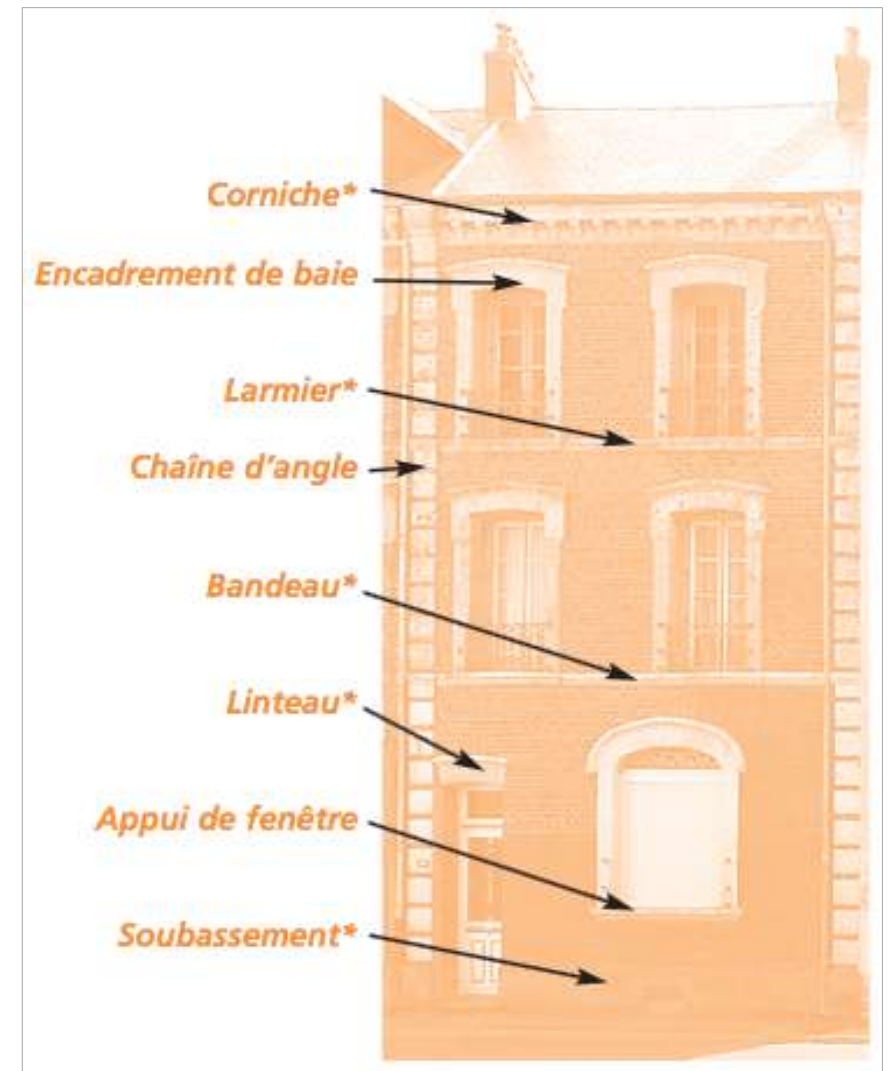
Les éléments de modénature et de décor (ensemble des éléments saillants de la façade) animent et structurent les façades des constructions anciennes. Ils revêtent un caractère très sophistiqué et décoratif dans les maisons de notable et les demeures bourgeoises.

Un certain nombre de ces éléments n'ont pas qu'une fonction décorative. Corniches, bandeaux et larmiers écartent les eaux de ruissellement de la façade tandis que le soubassement la protège contre les remontées capillaires et que les chainages d'angle rigidifient la façade.

Ces éléments étaient, à l'origine, réalisés en plâtre et parfois en stuc ou en en pierre pour certaines maisons de notable et demeures bourgeoises. Certains ont été réalisés en brique voire en céramique lors des modifications apportées sur des constructions anciennes au cours du 19<sup>ème</sup> siècle.



Exemple d'éléments de modénature et de décor sur une maison de notable



Définition des éléments de modénature et de décor

## I. Maisons anciennes

### MODENATURES ET DECORS

#### Recommandation

- Conserver, dans la mesure du possible, et restaurer les éléments de modénature et de décor qui caractérisent et donnent à chaque construction ancienne sa personnalité.



Exemple d'appui de fenêtre et de soubassement → à préserver



Exemples montrant la diversité des éléments de décor et de modénature des façades des constructions anciennes d'Ecouen → à préserver

## I. Maisons anciennes

### OUVERTURES

#### Caractéristiques

Les ouvertures des façades des maisons anciennes sont généralement plus hautes que larges et sont alignées horizontalement et verticalement les unes par rapport aux autres et parfois même par rapport aux ouvertures des constructions voisines.

Font exception les façades-pignons ainsi que les façades des anciennes fermes, maisons rurales et constructions annexes dont les ouvertures sont souvent peu nombreuses et irrégulières.

#### Recommandations

- Éviter de modifier ou de créer des ouvertures sur la façade principale des constructions anciennes.
- En cas de modification ou de création d'ouvertures, respecter la composition de la façade – organisation régulière (alignements horizontal et verticaux) ou irrégulière des ouvertures – et prendre en compte les proportions et la taille des ouvertures existantes.



Illustration des caractéristiques des ouvertures des maisons de bourg : baies plus hautes que larges, alignements horizontal et vertical des ouvertures → à préserver



Illustration des caractéristiques des ouvertures des anciennes fermes et maisons rurales : ouvertures peu nombreuses, irrégulières et de taille variée → à préserver



Illustration des caractéristiques des ouvertures des maisons de notable et des demeures bourgeoise : façade composée autour d'un axe symétrique, baies plus hautes que larges, alignements horizontal et vertical des ouvertures → à préserver

## I. Maisons anciennes

### MENUISERIES EXTERIEURES : DISPOSITIONS GENERALES

#### Caractéristiques

Les menuiseries extérieures – volets, fenêtres et portes – jouent un rôle important dans l'organisation et la composition des façades des constructions anciennes d'autant que celles-ci présentent souvent des façades avec peu de décors et de modénatures.

Réalisées traditionnellement en bois, avec quelques déclinaisons métalliques apparues à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, les menuiseries anciennes sont malheureusement souvent aujourd'hui remplacées par des menuiseries en PVC.

#### Recommandation

- Conserver, dans la mesure du possible, l'ensemble des menuiseries extérieures anciennes – volets, fenêtres et portes – car ces différents éléments prennent tout leur sens dans leur cohérence d'ensemble tant en termes de style, de matériaux que de couleur.

Exemples de constructions aux menuiseries anciennes conservées → à préserver



## I. Maisons anciennes

### MENUISERIES EXTERIEURES : FENETRES

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, les fenêtres anciennes.
- Si leur mauvais état impose de les remplacer, privilégier les fenêtres en bois peint – ni verni ni lasuré – à deux vantaux (à un vantail pour les fenêtres très étroites). Lorsque la largeur de la fenêtre le permet, reprendre le découpage traditionnel des vantaux des menuiseries de fenêtre avec petits bois, en général en deux ou trois carreaux (suivant la hauteur de la fenêtre) de proportion verticale ou carrée.
- Les menuiseries de fenêtre métalliques peuvent être, dans certains cas envisagées, sous réserve de leur bonne intégration dans la façade et, éventuellement, si les constructions en comportaient à l'origine.
- Éviter les menuiseries de fenêtre en PVC.



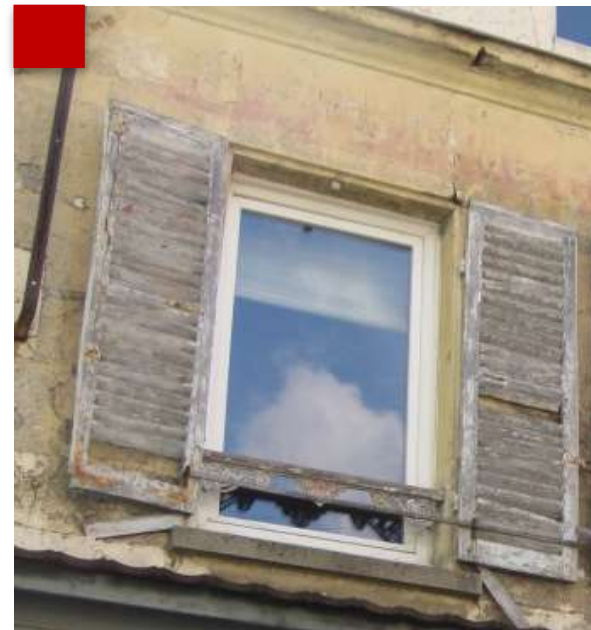
Exemple de menuiseries de fenêtre en bois peint à deux vantaux et trois carreaux → à préserver



**A éviter :** les menuiseries de fenêtre en PVC



**A éviter :** les menuiseries de fenêtre en PVC



**A éviter :** les menuiseries de fenêtre en PVC

### MENUISERIES EXTERIEURES : VOLETS

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, et entretenir les volets anciens.
- Si leur mauvais état impose de les remplacer, s'inspirer des volets anciens en privilégiant les volets en bois peint – ni verni ni lasuré – à deux vantaux persiennés ou semi-persiennés ou encore en bois plein à lames verticales - sans écharpe – pour les constructions les plus rurales.
- Lorsque les garde-corps anciens sont posés en applique sur la façade et ne permettent pas la pose de volets bois extérieurs, les persiennes métalliques pliantes peuvent se substituer aux volets intérieurs.
- Proscrire les volets roulants sur les façades visibles depuis la rue ou une cour et réserver les volets roulants avec coffret invisible aux façades qui ne donnent pas sur la rue ou sur une cour.

Exemple de volets caractéristiques des maisons anciennes  
→ à préserver

Volets bois peints persiennés au 2<sup>ème</sup> étage

Volets bois peints semi-persiennés au 1<sup>er</sup> étage

Volets bois peints à lames verticales sans écharpe au rez-de-chaussée



**A éviter :** volets à écharpe



**A proscrire :** volets roulants avec coffre visible en façade sur rue



Exemple de volets en fer traditionnels repliables en tableau  
→ à préserver

## I. Maisons anciennes

### MENUISERIES EXTERIEURES : PORTES

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, et entretenir les portes d'entrée, de garage et de remise anciennes.
- Si elles doivent être remplacées en raison de leur mauvais état ou pour des questions d'accessibilité, s'inspirer des caractéristiques des portes anciennes.
- Les portes d'entrées seront, de préférence, en bois peint.
- Eviter les modèles standardisés qui banalisent les façades.
- Proscrire les portes en PVC.
- Proscrire les portes de garage séquentielles pour les façades des constructions anciennes donnant sur la rue ou sur une cour. Les portes de garages seront, de préférence, en bois peint à lames verticales.

**A proscrire :** la porte ancienne a été remplacée par un modèle standardisé de porte en PVC



Illustration de la diversité des portes anciennes → à préserver

## I. Maisons anciennes

### MENUISERIES EXTERIEURES : GARDE-CORPS, SEUILS, PERRONS ET MARQUISES

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, et entretenir les garde-corps anciens, les escaliers extérieurs et les seuils de porte en pierre ou en brique, leurs rambardes et leurs marquises anciennes (autant d'éléments qui contribuent à la qualité et à l'intérêt des façades des maisons anciennes).



Exemples de seuils de porte → à préserver



Exemples de garde-corps de fenêtre en applique sur la façade du 18<sup>ème</sup> siècle et art déco → à préserver



Exemple d'un garde-corps de fenêtre entre tableau de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle → à préserver

## I. Maisons anciennes

### DEVANTURES COMMERCIALES

#### Caractéristiques

Certains rez-de-chaussée des maisons anciennes des rues commerçantes d'Ecouen abritent des commerces qui jouent un rôle important dans l'animation du centre ville.

Quelques rares commerces ont conservé leur devanture commerciale ancienne. D'autres ont vu leur devanture modernisée tout en préservant la qualité architecturale de la façade.

Certains commerces présentent une devanture commerciale peu en harmonie avec la façade de la construction dans laquelle elle s'insère tant en termes d'organisation que de matériaux et de couleurs.

Certains commerces ont disparu et ont été réaffectés à l'habitation.



Exemples de devantures commerciales anciennes conservées → à préserver



Exemples de devanture en feuillure



Exemples de devanture en applique



A éviter : exemple d'ancien commerce transformé en habitation sans recomposition de la façade



A éviter : exemple de devantures commerciales peu adaptées à une construction ancienne

A favoriser : exemples de devantures commerciales à favoriser

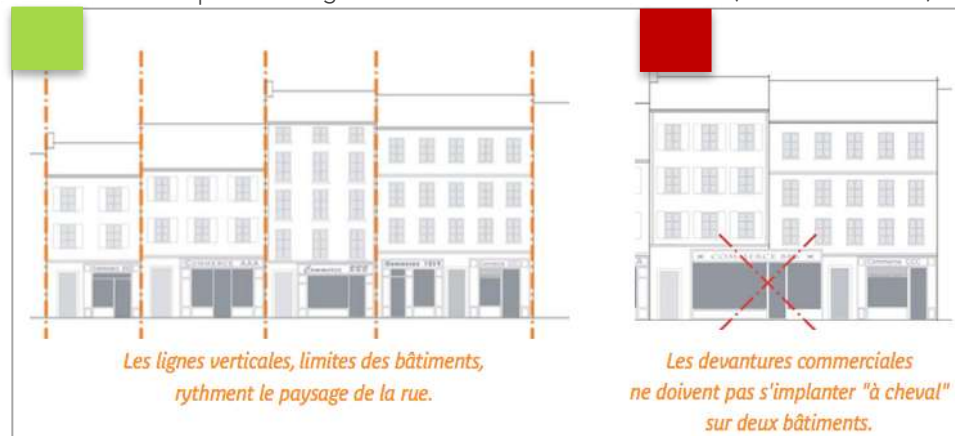
## DEVANTURES COMMERCIALES

### Recommandations

- Éviter les PVC, les matériaux plastiques et stratifiés, les matériaux de placage brillants ou réfléchissants.
- Préserver les soubassements anciens de la construction. Dans tous les cas un soubassement opaque est recommandé lorsqu'il y a un étalage intérieur afin de dissimuler des éléments techniques tels que les pieds de bureaux, les fils électriques...
- Privilégier une gamme de couleur réduite pour l'identification du commerce (trois teintes maximum de préférence). Les assemblages de couleurs criardes ou fluorescentes, tout comme les tons délavés, sont déconseillés.
- Limiter visuellement l'occupation commerciale sous la ligne horizontale du rez-de-chaussée. Si le commerce occupe l'étage, ne matérialiser visuellement l'occupation commerciale que par des stores dans les baies.
- Prendre en compte les limites de mitoyenneté, les lignes verticales des constructions et les alignements de baies existantes pour l'organisation de la façade commerciale.
- Ne pas condamner l'accès aux étages, maintenir leur accès par une porte d'entrée depuis la rue.
- Pour les devantures en applique : ne pas faire disparaître l'encadrement, ne pas multiplier les textes, proscrire les matériaux de placage brillants, clinquants et fragiles.
- Pour les devantures en feuillure : prendre en compte la recherche de symétrie et la répétition de baies en façade afin de créer un ensemble uniforme, privilégier la composition architecturale à l'ambiance commerciale, favoriser le prolongement des matériaux utilisés pour le reste de la façade.



**A favoriser :** respect de la ligne horizontale des rez-de-chaussées (source : CAUE 92)



**A favoriser :** exemple d'une organisation de façade commerciale « moderne » intégrée à la composition de la façade de la construction ancienne

### FORME DU TOIT

#### Caractéristiques

Formes et matériaux des toitures des constructions anciennes sont étroitement liés.

La plupart des constructions anciennes présentent des toitures simples à deux pans (avec parfois des pans coupés pour les maisons d'angle), couvertes, à l'origine, en petites tuiles plates qui ont souvent, depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, été remplacées par des tuiles mécanique à emboîtement.

Maisons de notable, demeures bourgeoises et édifices publics présentent souvent des toitures plus complexes : toitures à quatre pans couvertes en tuiles, toitures mansardées utilisant la tuile, l'ardoise, le zinc.

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, et restaurer l'ensemble des éléments constitutifs des toitures anciennes : couverture, lucarnes, cheminées.
- En cas de modification ou reprise de toiture, prendre en compte l'organisation générale de la toiture ancienne, pente et orientation, ainsi que l'ensemble de ses caractéristiques.
- Couverture ancienne en petites tuiles plates : restaurer la couverture à l'identique.
- Couverture en tuiles mécaniques sur charpente ancienne : en cas de réfection complète, réaliser la nouvelle couverture en tuiles plates petite moule.
- Couverture en ardoises et en zinc : restaurer à l'identique.
- Conserver, dans la mesure du possible, les souches de cheminée et les éléments d'ornementations.



Exemples de toitures anciennes à deux pans couvertes en petites tuiles plates → à préserver



Exemple de toiture avec combles brisés couverte en ardoises et tuiles → à préserver



Exemple de toiture avec comble à la Mansart couverte en ardoises et zinc → à préserver

### ECLAIRAGE DES COMBLES

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, et restaurer les lucarnes anciennes.
- Conserver, dans la mesure du possible, les verrières en toiture des anciens ateliers des maisons de peintres.
- En cas de création de châssis de toit ou de lucarnes, prendre en compte la composition de la façade pour positionner les nouvelles ouvertures des combles en les axant sur une fenêtre ou sur un trumeau (partie pleine entre deux baies).
- Incorporer les châssis de toit sans saillie par rapport au plan de la toiture.



Exemples de lucarnes de grenier de maisons rurales → à préserver



Exemple de lucarnes de maisons de bourg → à préserver



Exemples de lucarnes de maisons de notable et de demeures bourgeoises → à préserver



**A favoriser :** exemple de châssis de toit axés sur les alignement de fenêtres existantes



Exemple de verrière en toiture d'un ancien atelier d'artiste → à préserver

## I. Maisons anciennes

### CLOTURES ET PORTAILS

#### Caractéristiques

Les clôtures sur rue des constructions anciennes sont constituées, comme ces constructions, de murs pleins en maçonnerie de moellons enduits la plupart du temps. Dans de très rares cas, elles sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille.

Elles marquent l'alignement sur la rue et assurent une continuité bâtie avec les constructions anciennes implantées à l'alignement.

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, et restaurer l'ensemble des éléments qui composent les clôtures anciennes : murs pleins et murs bahuts avec grille, portails et portillons en bois ou en fer forgé, piliers, chasse-roues, seuils pavés...



Exemple de mur en maçonnerie avec enduit à pierres vues → à préserver



Exemple de mur rustique en moellons apparents → à préserver



Exemple de mur bahut en moellons surmonté d'une grille, avec piliers en moellons et brique et portail en fer forgé → à préserver

Exemples de portails et portillons anciens → à préserver

## I. Maisons anciennes

### COURS

#### Caractéristiques

Les constructions anciennes sur cours communes sont très nombreuses dans le centre ancien.

Accessibles par des passages ou par des porches depuis les rues de l'ancien bourg, elles abritent de très nombreuses constructions anciennes et constituent de véritables hameaux en retrait de la rue. Certaines donnent accès à des sentes qui desservent des jardins de cœurs d'îlot.

#### Recommandations

- Ne pas modifier les porches qui donnent accès au cours et aux ruelles et sentes et préserver les vues vers les cours depuis la rue.
- Conserver, dans la mesure du possible, les chasse-roues lorsqu'ils ont été maintenus.
- Préserver les pavés anciens et les sols végétalisés.



Exemples de porches donnant accès à une cours commune → à préserver



Exemples de sols végétalisés de cours communes → à préserver



Exemples de sols pavés de cours communes → à préserver

## II. Maisons traditionnelles

Villa



Maison à frontons



Les maisons traditionnelles ont été construites de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle à l'entre-deux-guerres. Des grandes villas aux plus modestes des pavillons en passant par quelques maisons intégrées dans le bourg ancien elles déclinent, avec un souci du détail remarquable, la vision urbaine « pittoresque » de la vie à la campagne des nouveaux habitants d'Ecouen et constituent aujourd'hui une transition très intéressante entre le bourg ancien et la ville d'aujourd'hui.

Les maisons traditionnelles marquent le passage d'une architecture locale à une architecture importée se traduisant notamment par :

- une diversification des matériaux, qui s'affichent (brique, meulière, fer, céramique, bois, faux-bois, ciment),
- la tuile mécanique,
- la forme de la maison et des toitures qui se complexifient,
- l'apparition de lucarnes pittoresques.

Maison de style régionaliste



Maison de style régionaliste



Petite villa



Pavillon à pignon symétrique



Pavillon à façade symétrique



Maison de ville



## II. Maisons traditionnelles

### MATÉRIAUX

#### Caractéristiques

Les maisons traditionnelles sont caractérisées par une diversité des matériaux de façade, souvent apparents. La meulière et la brique sont les plus récurrents. Les enduits sont moins répandus que dans le cas des maisons anciennes mais se retrouvent cependant sur de nombreux maisons régionalistes, pavillons et petites villas notamment. Certains enduits sont également utilisés comme éléments de décor, c'est le cas des colombages en enduits ciments.

#### Recommandations

- Éviter de recouvrir les matériaux de façade apparents.
- S'inspirer des enduits d'origine, en cas de ravalement



Exemple de façade en meulière à préserver

Exemple de façade en brique à préserver



Exemple de façades en enduit à préserver



## II. Maisons traditionnelles

### MODÉNATURES ET DÉCORS

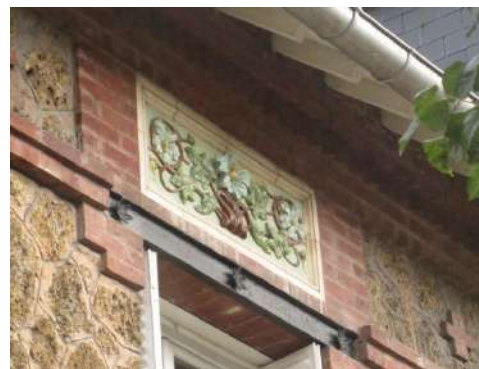
#### Caractéristiques

Les éléments de modénatures (ensemble des éléments en saillie de la façade) animent et structurent les façades des maisons traditionnelles. Des plus modestes aux plus bourgeoises, elles sont caractérisées par un foisonnement d'éléments de modénature et de décor, ce qui les distingue des maisons anciennes.

On trouve une grande diversité de décor sur le bâti traditionnel telle que des bandeaux en brique, des joints de maçonnerie soulignés par des incrustations de caillou de meulière, des linteaux de baies en poutre apparente d'acier peint, des éléments en céramique et de mosaïque, des faux colombages en enduit ciment...

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, et restaurer les éléments de modénature et de décor.
- Ne pas gommer les éléments de modénature et de décor lors d'un ravalement.



Exemples de décor en céramique → à préserver



Exemple de décor en céramique : nom de la maison en surplomb de la porte d'entrée → à préserver



Exemple de médaillon en façade d'une maison traditionnelle, accompagnant l'ouverture, et de décors en brique → à préserver



Exemples de faux-colombage en enduit ciment en partie haute de la façade → à préserver



Exemple de décor en brique sur une maison traditionnelle en meulière : accompagnement de la forme de la baie, soulignement du niveau → à préserver

## II. Maisons traditionnelles

### OUVERTURES

#### Caractéristiques

Les maisons traditionnelles sont, le plus souvent, caractérisées par des ouvertures plus hautes que larges. Dans le cas des villas, des maisons à frontons, des pavillons à façade symétrique et des maisons de ville, les baies sont ordonnancées de façon symétrique. En revanche, pour les maisons régionalistes et les pavillons, les ouvertures sont plus irrégulières. A noter également : en principe, les plus petites ouvertures ont des formes plus variées.

#### Recommandations

- Éviter de modifier ou de créer des ouvertures sur la façade principale des maisons traditionnelles.
- En cas de modification ou de création d'ouvertures, respecter la composition de la façade : organisation régulière (alignements horizontaux et verticaux) ou irrégulière et prendre en compte les proportions et la taille des ouvertures existantes.



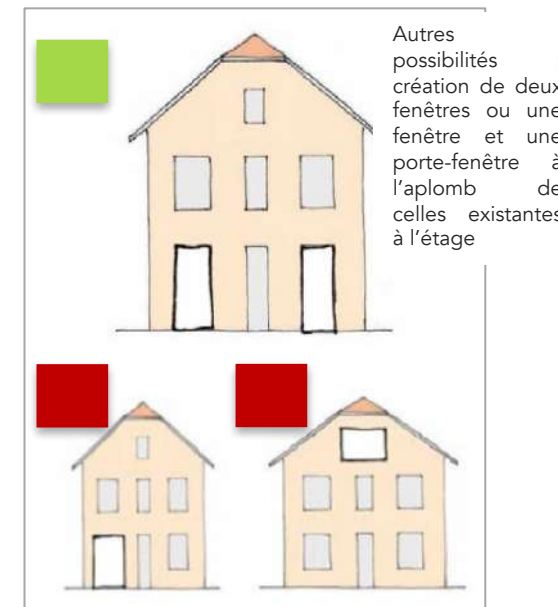
**A éviter :**  
ouverture dans une extension non respectueuse de la taille des fenêtres de la construction principale (plus haute que large) et de l'alignement horizontal des percements



Exemple de maison traditionnelle à ouvertures irrégulières → à préserver



Exemple de façade aux percements à ordonnancement régulier → à préserver



Autres possibilités :  
création de deux fenêtres ou une fenêtre et une porte-fenêtre à l'aplomb de celles existantes à l'étage

Les ouvertures existantes sont en gris et les nouvelles ouvertures en blanc

## II. Maisons traditionnelles

### MENUISERIES EXTERIEURES : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Caractéristiques

Les menuiseries extérieures – volets et portes – jouent tous ensemble un rôle important dans l'organisation caractéristique des façades des maisons traditionnelles.

#### Recommandation

- Conserver, dans la mesure du possible, l'ensemble des menuiseries extérieures anciennes car ces différents éléments prennent tout leur sens dans leur cohérence d'ensemble tant en termes de style, de matériaux que de couleur.

Exemples de constructions aux menuiseries anciennes conservées → à préserver



## II. Maisons traditionnelles

### MENUISERIES EXTERIEURES : FENETRES

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, les fenêtres anciennes.
- Privilégier les fenêtres en bois peint – ni verni ni lasuré – à deux vantaux (à un vantail pour les fenêtres très étroites). Lorsque la largeur de la fenêtre le permet, reprendre le découpage traditionnel des vantaux des menuiseries de fenêtre des maisons traditionnelles, avec petits bois, en général en deux ou trois carreaux (suivant la hauteur de la fenêtre) de proportion verticale ou carrée.
- Les menuiseries métalliques peuvent être dans certains cas envisagées, sous réserve de leur bonne intégration dans la façade.
- Éviter les menuiseries de fenêtre en PVC.



**A éviter :** menuiserie en PVC



Exemple de croisées à préserver



**A éviter :** découpage des vantaux en carreaux trop petits et trop nombreux et couleur non harmonieuse avec la construction, volets roulants, caissons de volets roulants et leurs coulisses en aluminium



Exemple de croisées à préserver

## II. Maisons traditionnelles

### MENUISERIES EXTERIEURES : VOILETS

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, les volets anciens.
- Si leur mauvais état impose de les remplacer, s'inspirer des volets anciens en privilégiant les volets en bois peint – ni verni ni lasuré – à deux vantaux, persiennés ou semi-persiennés, ou encore en bois plein à lames verticales – sans écharpe.
- Lorsque les garde-corps sont posés en applique sur la façade et ne permettent pas la pose de volets bois extérieurs, les volets en fer traditionnels à deux vantaux sont à privilégier.
- Éviter les volets roulants sur les façades visibles depuis la rue et réserver les volets roulants avec coffret invisible aux façades qui ne donnent pas sur la rue.

**A éviter** : volets  
roulants avec coffret  
visible



Exemple de volets en fer traditionnels repliables en tableau → à préserver



Exemple de volets en fer traditionnels repliables en tableau → à préserver



Exemple de volets bois peints persiennés → à préserver

## II. Maisons traditionnelles

### MENUISERIES EXTERIEURES : PORTES

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, les portes d'entrée, de garage et de remise anciennes.
- Si elles doivent être remplacées en raison de leur mauvais état, reprendre des portes anciennes et les utiliser comme modèle.
- Éviter les modèles standardisés qui banalisent la façade.
- Éviter les portes en PVC.
- Éviter les portes de garage séquentielles pour les façades des maisons traditionnelles donnant sur la rue.

Exemple porte de garage ancienne → à préserver



Exemple de porte d'entrée ancienne, avec impose vitrée et ferronnerie → à préserver



Exemple de porte d'entrée ancienne, avec impose vitrée et ferronnerie → à préserver



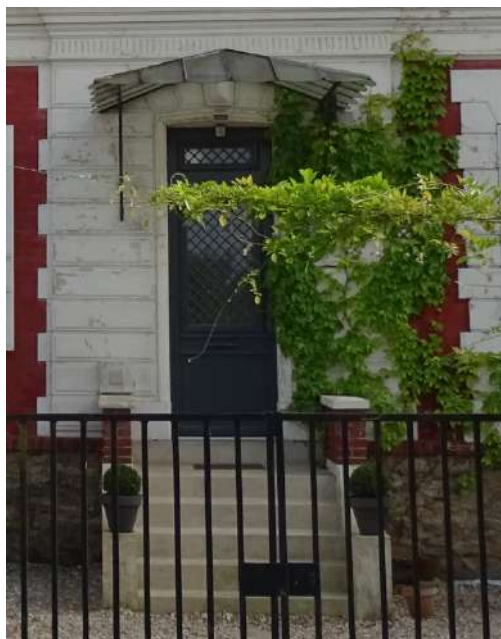
**A éviter** : porte en PVC

## II. Maisons traditionnelles

### MENUISERIES EXTERIEURES : GARDE-CORPS, SEUILS, PERRONS ET MARQUISES

#### Recommandations

- Conserver les garde-corps anciens si leur état le permet.
- Conserver, dans la mesure du possible, les seuils de portes en pierre, les escaliers et leurs rambardes et les marquises.



Exemple de seuil de porte en pierre avec escalier et présence d'une marquise → à préserver



Exemple de sas d'entrée avec escalier et imposés vitrés → à préserver



Exemple de marquise à préserver



Exemples de garde-corps, illustration de la diversité de ces éléments sur les maisons traditionnelles → à préserver

## II. Maisons traditionnelles

### FORME DU TOIT

#### Caractéristiques

Les toitures des maisons traditionnelles sont diverses mais de nombreuses constructions sont caractérisées par des toitures complexes, à plusieurs pans. Les toits des maisons traditionnelles sont également marqués par la présence de débords ainsi que d'éléments de charpente laissés apparents.

#### Recommandations

- Respecter les orientations et les pentes des toitures existantes.
- Conserver, dans la mesure du possible, les débords et les éléments de charpente apparents.

Exemples de diversité et de complexité des toitures des maisons traditionnelles → à préserver



## II. Maisons traditionnelles

### MATERIAUX ET ELEMENTS DE DECOR

#### Caractéristiques

Le plus souvent, les toits des maisons anciennes sont recouverts de tuiles mécaniques modernes.

Les toits des maisons traditionnelles se distinguent de ceux des maisons anciennes par la présence de nombreux éléments de décors : épis de faîtage, poinçons en terre cuite, frises en bord de toit...

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, les matériaux et les éléments de décor des toitures des maisons traditionnelles.
- Préserver et restaurer, dans la mesure du possible, les souches de cheminées, véritables éléments de paysage de toiture.



Exemples de toiture avec éléments de charpente apparente → à préserver

Exemples d'épis de faîtage → à préserver



Exemple de toiture avec éléments de charpente apparente et épis de faîtage → à préserver



Exemple de toiture avec éléments de charpente apparente et épis de faîtage → à préserver

## II. Maisons traditionnelles

### ECLAIRAGE DES COMBLES

#### Caractéristiques

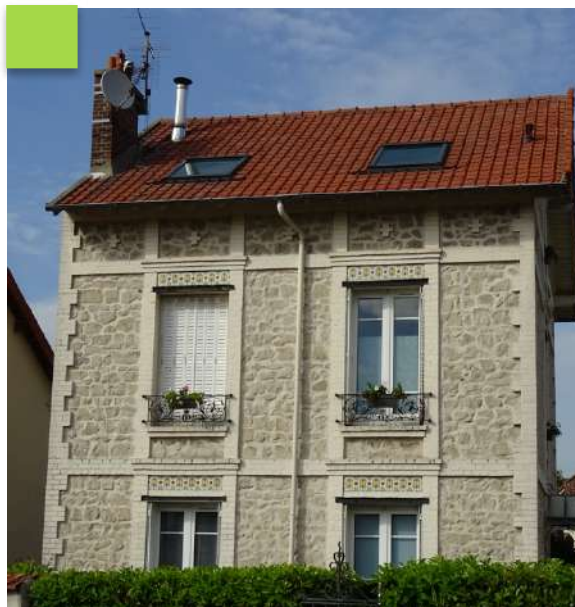
Accompagnant souvent les toitures complexes, les lucarnes sont présentes sur de nombreuses maisons traditionnelles. Sont également observables des fenêtres de toit traduisant l'aménagement des combles par les occupants de maisons traditionnelles.

#### Recommandations

- Conserver, dans la mesure du possible, les lucarnes anciennes.
- Privilégier la création de châssis de toit à des nouvelles lucarnes, en cas de création d'ouverture.
- Prendre en compte la composition de la façade pour positionner les nouvelles ouvertures.
- Incorporer les châssis de toit sans saillie par rapport à la toiture.



**A éviter** : lucarne qui ne respecte pas l'ordonnancement et les proportions des baies existantes



**A favoriser** : respect de l'alignement des baies existantes et implantation sans surépaisseur



Exemples de lucarnes anciennes à préserver

## II. Maisons traditionnelles

### CLOTURES ET PORTAILS

#### Caractéristiques

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Leur traitement nécessite un soin tout particulier. Le modèle dominant de clôtures des maisons traditionnelles est celui du mur bahut surmonté d'une grille, parfois doublée de végétation. Le mur peut être en pierre meulière, en brique ou enduit.

En complément des clôtures, les maisons traditionnelles sont marquées par la présence de portails en ferronnerie mais également de piliers d'encadrement des accès, parfois surmonté d'éléments de décor.

#### Recommandations

- Préserver les clôtures anciennes, notamment les éléments de ferronnerie.
- Conserver, dans la mesure du possible les portails et encadrements des accès existants.
- Eviter l'usage de plastiques verts comme occultants.



Exemples de portails à préserver



Illustration de la diversité des clôtures des maisons traditionnelles : mur bahut surmonté d'une grille en ciment, rappelant l'enduit de la construction → à préserver



Exemple de piliers d'encadrement de l'accès à la maison traditionnelle, surmontés d'un auvent → à préserver



Exemple de clôture constituée d'un mur bahut en pierre, surmonté d'une grille doublée de végétation → à préserver