



# Commune de Limeil-Brévannes

EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Département du Val de Marne

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

## 4 - Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Territorial du 4 décembre 2024 approuvant le PLU

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	
<b>AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
Dispositions applicables à la zone UA.....	9
Dispositions applicables à la zone UB.....	31
Dispositions applicables à la zone UC.....	42
Dispositions applicables à la zone UD.....	52
Dispositions applicables à la zone UE.....	63
Dispositions applicables à la zone UH.....	73
Dispositions applicables à la zone UV.....	83
Dispositions applicables à la zone UZ.....	88
Dispositions applicables à la zone UT.....	98
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	
<b>AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>107</b>
Dispositions applicables à la zone AUD.....	108
Dispositions applicables à la zone AUE.....	117
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	
<b>AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>127</b>
Dispositions applicables à la zone N.....	128
<b>ANNEXES .....</b>	<b>133</b>
Stationnement.....	133
Définitions.....	136
Liste des espaces particuliers.....	140

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### **ART. 1 – LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toute personne de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LIMEIL-BREVANNES.

#### **ART. 2 – LA PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
  - R.111-2 .... Salubrité et Sécurité Publiques,
  - R.111-4 .... Conservation et mise en valeur du site comprenant des vestiges archéologiques,
  - R.111-15 . Respect des préoccupations d'environnement,
  - R.111-21 .. Aspect des constructions.
- 2) Les servitudes d'utilité publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété ; la liste des servitudes d'utilité publique est arrêtée dans les annexes réglementaires du PLU.
- 3) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations qui concernent :
  - Les emplacements réservés (L.151-41, R.123-11) ; la liste de ces emplacements réservés figure au chapitre 3.4.2 de l'annexe propre n° 3 du présent règlement, avec leurs surfaces ou largeurs indicatives et la désignation de leurs collectivités et organismes publics bénéficiaires ; ils sont délimités sur le plan de zonage par une trame losangée rouge.
  - Les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le droit de préemption urbain, simple ou renforcé (L.211-1).
- 4) Afin de préserver et développer la diversité commerciale conformément aux dispositions de l'article L.151-16, le document graphique définit les linéaires des rues où le commerce de proximité et l'artisanat sont recommandés, et les autres destinations ne sont autorisées que dans des cas particuliers, lorsque l'implantation de commerce de proximité ou d'artisanat semble difficile ou impossible.
- 5) Un lexique, définissant certains termes employés dans les différents articles, est annexé au présent règlement.

### ART. 3 - LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), et naturelles et forestières (N), conformément aux articles R.123-5 et R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

Le plan délimite également des terrains classés comme des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un radical en lettres majuscules (ex : UA, UB, UC...) (certaines zones comprennent en outre des secteurs particuliers qui sont désignés par une lettre minuscule [ex : a, b, c...]) :

- Les zones urbaines, auxquelles s'applique le présent règlement, font l'objet du titre II ;
- Les zones d'urbanisation future, auxquelles s'applique le présent règlement, font l'objet du titre III ;
- Les zones naturelles, auxquelles s'applique le présent règlement, font l'objet du titre IV.

Dans les **emplacements réservés délimités sur le document graphique**, sous réserve des dispositions des articles L.151-41 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU dans un emplacement réservé, autrement que pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu opposable aux tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au profit duquel l'emplacement réservé a été institué.

La liste des emplacements réservés au PLU figure à l'annexe "emplacements réservés" du présent règlement, avec l'indication de leurs surfaces ou largeurs indicatives et la désignation de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque emplacement réservé est, sur le plan de zonage, délimité, et affecté d'un numéro qui le relie à la liste. Les emprises des voiries sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

1) Les zones urbaines U, comprenant :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UC,
- la zone UD,
- la zone UE,
- la zone UH,
- la zone UT,
- la zone UV,
- la zone UZ,

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement.

2) Les zones à urbaniser AU, comprenant :

- la zone AUD,
- la zone AUE,

Auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III.

3) La zone naturelle N :

A laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV.

La délimitation des zones est fixée par le document graphique du présent règlement.

#### **ART. 4 - LES ADAPTATIONS MINEURES ET LES DEROGATIONS**

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptions mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent cependant être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement. Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **ART. 5 - LES RECONSTRUCTIONS**

En cas de sinistre, la reconstruction dans les emprises équivalentes avant le sinistre, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf dans le cas où le terrain est grevé d'une servitude d'emplacement réservé ou d'alignement, qu'elle respecte ou non les dispositions des articles 3 à 15 du règlement applicable à la zone.

#### **ART 6 - LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER**

##### **Les éléments remarquables du patrimoine**

Le P.L.U. protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du patrimoine (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces éléments de patrimoine bâti remarquables figure en annexe au présent règlement ; et ils sont désignés sur le document graphique par une teinte pleine violette.

La démolition des « éléments remarquables du patrimoine » est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

##### **Les éléments remarquables du paysage**

Le P.L.U. protège, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des raisons d'ordre écologique ou assurant la qualité du cadre de vie.

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts comme « éléments remarquables du paysage (étendue) », toute construction, reconstruction, ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP) dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

Les arbres remarquables protégés mentionnés au document graphique comme faisant l'objet d'une protection au titre des « éléments remarquables du paysage (arbre isolé) » ne peuvent être abattus, sauf raison phytosanitaire justifiée. Dans ce cas ils doivent être remplacés par

un arbre de la même essence. L'élagage des arbres est autorisé.

La liste de ces éléments remarquables du paysage figure en annexe au présent règlement ; ils sont désignés sur le document graphique, les espaces verts remarquables par une trame losangée verte, les arbres isolés ou alignés remarquables par une étoile évidée verte.

#### **ART 7 - LES REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)**

Les CINASPIC suivants, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs, sont exonérés de l'application des règles des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur des constructions), 11 (aspect et hauteur des clôtures), 13 (coefficient d'espaces verts), pour les motifs suivants :

- Impératif de sécurité publique,
- Impératif de création, d'extension ou de modernisation des CINASPIC,
- Impératif de réalisation d'aires récréatives pour les équipements scolaires.

Le projet du Câble A relève également de la catégorie des CINASPIC, compte tenu des caractéristiques techniques et de sécurité de celui-ci, ainsi que de l'intérêt général qu'il revêt, les dispositions inscrites aux articles 3, et 5 à 16, des zones UB, UD, et AUE ne s'appliquent pas au projet du Câble A. Ces exonérations sont valables sous réserve que les constructions prennent en compte le cadre bâti et paysager environnant.

#### **ART 8 - LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les Espaces Boisés Classés délimités au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

#### **ART 9 - LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)**

Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est délimité au plan de zonage au sein de la zone urbaine (U) en centre-ville.

Dans ce périmètre, délimité au plan de zonage au titre des articles L.151-41 5° et R.151-32 du Code de l'urbanisme, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude (date d'approbation de la modification n°2 du PLU), les constructions nouvelles ou extensions présentant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics qui sont autorisés sans limite de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

**ART 10 - LES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Dans les Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (P.D.A.), ou, à défaut, dans les champs de visibilité et à moins de 500 mètres des Monuments Historiques, toute modification est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

**ART 11 - LES ZONES HUMIDES**

Aucun aménagement, notamment un déblaiement ou un remblaiement, réalisé dans les zones humides identifiées après études, ne pourra mettre en péril l'équilibre des zones.

Département du Val-de-Marne

Commune de LIMEIL-BREVANNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**REGLEMENT**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :  
ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UH, UV, UT, UZ**

***NB : La définition de certains des termes utilisés ainsi que des schémas explicatifs sont compris dans l'annexe n° 2 du présent règlement***

**ZONE UA****Zone urbaine centrale**

La zone UA est composée des secteurs suivants : UA et UAb. Le règlement applicable au secteur UAb est traité dans le chapitre suivant du présent titre.

**Secteur UA****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES***

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Pour les terrains concernés par le PEB d'Orly, joint dans les annexes réglementaires du PLU, les différentes natures de construction ou d'occupation du sol telles qu'elles sont définies aux articles L.112-3 et suivants du code de l'urbanisme.

**Art. UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUS CONDITIONS**

- Les commerces de proximité (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement) ou les locaux destinés à l'artisanat au rez-de-chaussée des immeubles situés le long des linéaires commerciaux mentionnés au document graphique, disposant d'une hauteur sous plafond n'excédant pas 4 mètres et d'une surface unitaire maximale de 1 500m<sup>2</sup>.
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol, permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage par leur aspect ainsi que du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation, en particulier :
  - les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
  - les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur, en particulier celles relatives aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, à la loi sur l'eau, à la loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- L'adaptation ou la réfection des constructions et installations interdites par l'article UA.2 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence en centre-ville.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés : en tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Dans les parties de la zone concernées par le tunnel du TGV, toute construction ou excavation à l'intérieur des limites de tréfonds ou d'enveloppe figurant au plan des servitudes d'utilité publique, joint dans les annexes réglementaires du PLU, devra être soumise à l'accord de la SNCF.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU.

- Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols de pente (glissements, soutènement et terrassement nécessaires), l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de leur stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique, conformes à la réglementation en vigueur.
- Sur les terrains concernés par le PEB d'Orly, joint dans les annexes réglementaires du PLU, les constructions et occupations du sol telles que définies par les articles L.112-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### *Art. UA 3. VOIES ET ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 4 mètres au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

Toute construction située en second rang ou à 30 mètres et plus de la rue, devra être desservie par un passage d'une largeur minimale de 6 mètres (réalisation d'une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules).

L'emprise des voies nouvellement créées à l'intérieur d'une propriété doit avoir une largeur de **6 mètres minimum**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les nouvelles voies de desserte doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**Art. UA 4. DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.****Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

**Distribution EDF / Télécom**

Tous les réseaux doivent être enterrés.

**Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle (cf. annexe sanitaire). Cette règle s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, un local spécifique ou d'une taille suffisante pour le nombre de commerces sera demandé.

**Art. UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

**Art. UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Si aucun recul n'est imposé au document graphique, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4,5 m maximum. Toutefois, l'alignement est obligatoire sur l'avenue de Verdun, de l'avenue Gabriel Péri à l'avenue de la Division Leclerc.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Cependant, des implantations différentes pourront être admises, sauf application d'un emplacement réservé :

- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine,
- pour ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et l'ordonnancement architectural et urbain spécifique du quartier,
- en présence d'un pignon mitoyen.

Les saillies sur domaine public sont interdites.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur, cette dimension peut être portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Peuvent être autorisées dans la marge de recul, les rampes et saillies (au-delà de 3,50 m de hauteur du sol existant et le surplomb n'excédant pas 0,80 m), ainsi que les locaux de collecte des déchets.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes, et dans le respect d'un linéaire n'excédant pas 50 % de la façade sur rue de la construction existante.

**Art. UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Implantation dans la bande de 20 m définie à partir de l'alignement :**

Les constructions devront être implantées sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement. Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté pourra être imposée.

Implantation au-delà de la bande de 20 m :

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives sauf :

- si elles s'adossent à une construction édifiée en limite séparative, en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- pour les bâtiments n'excédant pas 5,50 m au faîtage,
- pour les annexes (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).

Implantation en retrait :

Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade avec :

- un minimum de 8 m en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement)
- un minimum de 6 m dans les autres cas.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Cas particulier des limites de fond de parcelles :

Les marges minimales de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 8 mètres, sauf pour les annexes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Cas des piscines :

Les bassins de piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

<b><i>Art. UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.</i></b>
---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), avec un minimum imposé de 8 m.
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans tous les autres cas, avec un minimum imposé de 6 m.

Toutefois, les règles ci-dessus, ne sont pas applicables pour les constructions de type carport, pergola.

**Art. UA 9. EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions (principales et annexes) ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Pour les bâtiments disposant à rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat, situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, l'emprise au sol ne peut excéder 70 %.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article R.123-10, al. 1<sup>er</sup>, du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**Art. UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (égouts du toit ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et autres superstructures exclues.

**Calcul de la hauteur :**

La hauteur autorisée est comptée au point le plus haut de chacune des façades de la construction.

**Hauteur maximale autorisée :**

La hauteur autorisée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12,50 mètres (R+3+combles) pour les bâtiments principaux implantés dans la bande de 20 mètres.

Toujours dans la bande 20 mètres et en cas de toiture-terrasse, la hauteur autorisée à l'égout ne doit pas excéder 13 mètres (R+3+1attique) (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement) et la hauteur absolue (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement) ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans la bande de 20 mètres, la hauteur des rez-de-chaussée commerciaux devra être de 3,5 mètres minimum.

Au-delà de la bande des 20 mètres, la hauteur autorisée des façades des bâtiments principaux ne peut, dans tous les cas, excéder 9 mètres (R+2+combles ou R+2).

Pour les annexes (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement) au bâtiment principal, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 m au faîtage.

### *Art. UA 11. ASPECT EXTERIEUR.*

#### **Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

#### **Les constructions**

##### • Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6 m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10cm de terre végétale. Elles ne peuvent pas être accessibles sauf pour raisons de maintenance ou sécurité. L'aspect zinc est autorisé dès lors que son traitement sera pré-patiné.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

#### • Balcons :

Les balcons filants sur la façade sur rue d'une construction sont interdits.

Les gardes corps des balcons participent à la qualité des paysages urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'objectif est de veiller à leur harmonie avec la façade et à leur intégration dans l'architecture du bâtiment.

L'installation de brises vues de tout type (canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique,...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect architectural initial du garde-corps et de la façade du bâtiment est interdite.

#### • Matériaux :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

#### • Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

#### **Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

**Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

**Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

**Les volets roulants**

Les coffres des volets roulants doivent être situés à l'intérieur des bâtiments.

**Art. UA 12. STATIONNEMENT.**

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

**Art. UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Au moins 20 % de la surface du terrain seront conservés en pleine terre (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement). Pour les bâtiments disposant à rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, au moins 15 % de la surface du terrain seront conservés en pleine terre (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de constructions et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute tige (conforme aux catégories définies par les normes NF V 12 051, 12 054, et 12 055) à conserver ou à planter pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

#### *Art. UA 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet.

#### *Art. UA 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

#### *Art. UA 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION*

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**Secteur UAb****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UAb 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.***

- Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U., ainsi que l'affectation à l'habitation des rez-de-chaussée des constructions nouvelles, sur le tronçon de la rue Henri-Barbusse situé entre les rues Roger-Salengro et Louis-Sallé.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone, au sens de l'article UAb 2.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.

***Art. UAb 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- Les commerces de proximité (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement) ou les locaux destinés à l'artisanat à rez-de-chaussée des immeubles situés le long des linéaires commerciaux mentionnés au document graphique) disposant d'une hauteur sous plafond n'excédant pas 3,50m et d'une surface unitaire maximale de 300 m<sup>2</sup>.
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage par leur aspect ainsi que du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation, en particulier :
  - les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou

trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

- les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur, en particulier celles relatives aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, à la loi sur l'eau, à la loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- L'adaptation ou la réfection des constructions et installations interdites par l'article UA.2 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence en centre-ville.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés : en tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Dans les parties de la zone concernées par le tunnel du TGV, toute construction ou excavation à l'intérieur des limites de tréfonds ou d'enveloppe figurant au plan des servitudes d'utilité publique, joint dans les annexes réglementaires du PLU, devra être soumise à l'accord de la SNCF.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols de pente (glissements, soutènement et terrassement nécessaires), l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de leur stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique, conformes à la réglementation en vigueur.

**Art. UAb 3. VOIES ET ACCES.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 4 mètres au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

L'emprise des voies nouvellement créées à l'intérieur d'une propriété doit avoir une largeur de **6 mètres minimum**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

**Art. UAb 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.****Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

#### ***Distribution EDF / Télécom***

Tous les réseaux doivent être enterrés.

#### ***Collecte des déchets :***

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle (cf. annexe sanitaire). Cette règle s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, un local spécifique ou d'une taille suffisante pour le nombre de commerces sera demandé.

<b><i>Art. UAb 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.</i></b>
--

Sans objet.

<b><i>Art. UAb 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.</i></b>
---

Les constructions seront implantées à l'alignement. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans cette implantation.

Cependant, des implantations différentes pourront être admises, sauf application d'un emplacement réservé :

- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine,
- pour ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et l'ordonnement architectural et urbain spécifique du quartier,
- en présence d'un pignon mitoyen.

Les saillies sont interdites au-dessus de l'alignement, sauf pour les enseignes commerciales.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur, cette dimension peut être portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes, et dans le respect d'un linéaire n'excédant pas 50 % de la façade sur rue de la construction existante.

<b>Art. UAb 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
---

Implantation dans la bande de 20 m, définie à partir de l'alignement :

Les constructions devront être implantées sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement. Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté pourra être imposée.

Implantation au-delà de la bande de 20 m :

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives sauf :

- si elles s'adossent à une construction édifiée en limite séparative, en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- pour les bâtiments n'excédant pas 5,50 m au faîtage,
- pour les annexes (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).

Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade avec :

- un minimum de 8 m en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n°2 du présent règlement),
- un minimum de 6 m dans les autres cas.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

**Art. UAb 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), avec un minimum imposé de 6 m.
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans tous les autres cas, avec un minimum imposé de 4 m.

Toutefois, les règles ci-dessus, ne sont pas applicables pour les constructions de type carport, pergola.

**Art. UAb 9. EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol de toutes les constructions (principales et annexes) ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Toutefois, pour les bâtiments disposant à rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, l'emprise au sol ne peut excéder 90 %.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article R.123-10, al. 1<sup>er</sup>, du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**Art. UAb 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (égouts du toit ou acrotère), ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclues.

**Calcul de la hauteur :**

La hauteur autorisée est comptée au point le plus haut de chacune des façades de la construction.

**Hauteur maximale autorisée :**

La hauteur autorisée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12,50 mètres (R+3+combles) pour les bâtiments principaux.

En cas de toitures-terrasses, la hauteur autorisée à l'acrotère ne doit pas excéder 13 mètres (R+3).

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux devra être de 3,5 mètres minimum.

Pour les annexes (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement) au bâtiment principal, la hauteur maximale autorisée est de 5,50 m au faîtage.

<i>Art. UAb 11. ASPECT EXTERIEUR.</i>
---------------------------------------

**Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

**Les constructions****• Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6 m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments

limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.

- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10cm de terre végétale. Elles ne peuvent pas être accessibles sauf pour raisons de maintenance ou sécurité. L'aspect zinc est autorisé dès lors que son traitement sera pré-patiné.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

#### • Balcons :

Les balcons filants sur la façade sur rue d'une construction sont interdits.

Les garde corps des balcons participent à la qualité des paysages urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'objectif est de veiller à leur harmonie avec la façade et à leur intégration dans l'architecture du bâtiment.

L'installation de brises vues de tout type (canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique,...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect architectural initial du garde-corps et de la façade du bâtiment est interdite.

#### • Matériaux :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

#### • Les éléments techniques

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

**Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

**Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

**Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

**Art. UAb 12. STATIONNEMENT.**

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

**Art. UAb 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Au moins 20 % de la surface du terrain seront conservés en pleine terre (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement). Pour les bâtiments disposant à rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, il n'est pas fixé de pourcentage de pleine terre.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de constructions et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute tige (conforme aux catégories définies par les normes NF V 12 051, 12 054 et 12 055) à conserver ou à planter pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

#### *Art. UAb 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet.

#### *Art. UAb 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

#### *Art. UAb 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION*

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**ZONE UB**

La zone UB désigne les parties du territoire communal structurées par les constructions pavillonnaires, loties ou non loties.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles à l'exception du secteur UBa où l'implantation et l'extension des constructions à usages agricoles est autorisée.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Pour les terrains concernés par le PEB d'Orly, joint dans les annexes réglementaires du PLU, les différentes natures de construction ou d'occupation du sol telles qu'elles sont définies aux articles L.112-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'implantation et l'extension des constructions d'habitation permettant la création de plus de 2 logements par volume construit.

***Art. UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- L'adaptation ou la réfection des constructions et installations interdites par l'article UB.1 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence en quartier pavillonnaire.

- Les activités de commerces, d'artisanat ou assimilées, de bureau ou de services dans la mesure où elles s'exercent dans l'habitation et à condition qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation, en particulier :
  - elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements
  - les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur. Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; à la protection et la mise en installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc....
- Les jardins familiaux et leurs abris ou remises, à l'exclusion de tout volume de récupération tels que caravanes, wagons, carcasses de véhicules, et dans la mesure où l'autorisation de construction d'abris de jardin n'est délivrée qu'à titre précaire et pour lesquels aucun apport ou mouvement de terre ni fondations ne sont admis.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.
- En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols de pente (glissements, soutènement et terrassement nécessaires), l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de leur stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- Sur les terrains concernés par le PEB d'Orly, joint dans les annexes réglementaires du PLU, les constructions et occupations du sol telles que définies par les articles L.112-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du Câble A.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### *Art. UB 3. VOIES ET ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 4 mètres au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

L'emprise des voies nouvellement créées à l'intérieur d'une propriété doit avoir une largeur de **6 mètres minimum**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les nouvelles voies de desserte doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Une seule entrée charretière par unité foncière est autorisée.

**Art. UB 4. DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.****Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

**Distribution EDF / Télécom**

Tous les réseaux doivent être enterrés.

**Collecte des déchets**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle (cf. annexe sanitaire). Cette règle s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, un local spécifique ou d'une taille suffisante pour le nombre de commerces sera demandé.

**Art. UB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

**Art. UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.**

La construction projetée, devra, par son implantation, contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère résidentiel, aéré et verdoyant souhaité pour le quartier et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement.

A cet effet, les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m au moins de l'alignement :

- pour les voies publiques existantes ou projetées,
- de la limite en tenant lieu pour les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique.

Cependant, des implantations différentes pourront être admises, sauf application d'un emplacement réservé :

- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine,
- pour ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et l'ordonnancement architectural et urbain spécifique du quartier,
- en présence d'un pignon mitoyen.

Ces dérogations ne s'appliquent pas sur l'avenue du Président Wilson et sur la rue Piard où le retrait de 6 m minimum est obligatoire.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur, cette dimension peut être portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres à compter de l'alignement actuel des voies existantes. Au-delà de cette bande, seules sont autorisées :

- les annexes ;
- les extensions des constructions d'ores-et-déjà implantées, à la date d'approbation du PLU, au-delà de cette bande construction, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les voies existantes sont listées à l'annexe 4 du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Les marges de recul par rapport aux voies pourront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et l'ordonnance architectural et urbain spécifique du quartier, dans le prolongement d'une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable. Des

éléments s'incorporant au bâtiment principal (saillie, auvent, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes, et dans le respect d'un linéaire n'excédant pas 50 % de la façade sur rue de la construction existante.

Ces règles d'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

##### Implantation dans la bande de 20 m définie à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative joignant l'alignement.

Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté peut être imposée.

##### Implantation au-delà de 20 m :

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives sauf :

- si elles s'adosent à une construction édifiée en limite séparative, en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- pour les annexes (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement) n'excédant pas une surface de 20m<sup>2</sup>,
- pour les bâtiments n'excédant pas 5,50 m au faîtage.

##### Implantation en retrait :

Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade avec :

- un minimum de 8 m principales en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement),
- un minimum de 4 m dans les autres cas

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

##### Cas particulier des limites de fond de parcelles :

Les marges minimums de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 8 mètres, sauf pour les annexes.

Cas particulier des constructions existantes

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Cas des piscines :

Les bassins de piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Cas des équipements d'intérêt collectif et des services publics :

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), avec un minimum imposé de 8 m,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans tous les autres cas, avec un minimum imposé de 6 m.

Toutefois, les règles ci-dessus, ne sont pas applicables pour les constructions de type carport, pergola.

***Art. UB 9. EMPRISE AU SOL.***

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions (principales et annexes) ne peut excéder 35 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article R.123-10, al. 1<sup>er</sup>, du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

***Art. UB 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.***

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande

des deux hauteurs (égouts du toit ou acrotère) ; ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **Calcul de la hauteur :**

La hauteur autorisée est comptée au point le plus haut de chacune des façades de la construction.

#### **Hauteur maximale autorisée :**

La hauteur autorisée à l'égout ne doit pas excéder 7 m (R+1+combles) pour les bâtiments principaux.

En cas de toiture-terrasse, la hauteur autorisée à l'acrotère ne doit pas excéder 9 m (R+2).

Pour les annexes (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement) non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 m au faitage.

Pour les terrains en pente (plus de 5 %), lorsque la hauteur de la construction est atteinte au niveau du point le plus haut du terrain, pour les autres points, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur autorisée de plus de 1 m.

### **Art. UB 11. ASPECT EXTERIEUR.**

#### **Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

#### **Les constructions**

##### **• Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagelement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque

les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.

- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°. Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10cm de terre végétale. Elles ne peuvent pas être accessibles sauf pour raisons de maintenance ou sécurité. L'aspect zinc est autorisé dès lors que son traitement sera pré-patiné. Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

#### • Matériaux :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

#### • Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

**Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

**Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

**Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

**Art. UB 12. STATIONNEMENT.**

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

**Art. UB13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Au moins 40 % de la surface du terrain seront conservés en pleine terre (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées) doivent être traitées en espaces libres paysagés et plantés, à raison d'un arbre de haute tige (conforme aux catégories définies par les normes NF V 12 051, 12 054, et 12 055) à conserver ou à planter pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

#### *Art. UB14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet.

#### *Art. UB 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

#### *Art. UB 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION*

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**ZONE UC**

Zone d'habitat à gabarit collectif à l'extérieur du centre-ville

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.***

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Pour les terrains concernés par le PEB d'Orly, joint dans les annexes réglementaires du PLU, les différentes natures de construction ou d'occupation du sol telles qu'elles sont définies aux articles L.112-3 et suivants du code de l'urbanisme.

***Art. UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de professions libérales à condition qu'elles soient limitées au rez-de-chaussée et au premier étage et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage par leur aspect ainsi que du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ; en particulier :
  - les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et

monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

- les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- L'adaptation ou la réfection des constructions et installations interdites par l'article UC.1 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés : en tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols de pente (glissements, soutènement et terrassement nécessaires), l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de leur stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- Sur les terrains concernés par le PEB d'Orly, joint dans les annexes réglementaires du PLU, les constructions et occupations du sol telles que définies par les articles L.112-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### *Art. UC 3. VOIES ET ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 4 mètres au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

Toute construction située en second rang ou à 30 mètres et plus de la rue, devra être desservie par un passage d'une largeur minimale de 6 mètres (réalisation d'une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules).

L'emprise des voies nouvellement créées à l'intérieur d'une propriété doit avoir une largeur de **6 mètres minimum**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les nouvelles voies de desserte doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**Art. UC 4. DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.****Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

**Distribution EDF / Télécom**

Tous les réseaux doivent être enterrés.

**Collecte des déchets**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle (cf. annexe sanitaire). Cette règle s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, un local spécifique ou d'une taille suffisante pour le nombre de commerces sera demandé.

**Art. UC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

**Art. UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (actuel ou futur) ou en retrait de 6 m des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Toutefois, si une construction existante, mitoyenne, ne respecte pas l'alignement ou le reculement imposé, la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait (total ou partiel), réglé sur celui de la construction existante, mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur, cette dimension peut être portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Les saillies sur domaine public peuvent être autorisées au-delà de 3,50 m de hauteur du sol existant ; le surplomb du domaine public n'excèdera pas 0,80 m et devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Dans tous les cas, l'implantation à l'alignement ou les marges de recul par rapport aux voies le cas échéant devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et un ordonnancement architectural et urbain spécifique.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

**Art. UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit sur la (ou les) limite(s) séparative(s), soit en retrait.

Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade avec :

- un minimum de 8 m en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement),
- un minimum de 6 m dans les autres cas.

Dans le cas d'un retrait, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

Afin d'éviter des pignons aveugles, la mitoyenneté peut être imposée.

Dans tous les cas, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

#### Cas particulier des limites de fond de parcelles :

Les marges minimales de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 8 mètres, sauf pour les annexes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

#### Cas des piscines :

Les bassins de piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), avec un minimum imposé de 8 m.
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans tous les autres cas, avec un minimum imposé de 6 m.

### ***Art. UC 9. EMPRISE AU SOL.***

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions (principales et annexes) ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article R.123-10, al. 1<sup>er</sup>, du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

**Art. UC 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (égouts du toit ou acrotère), ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclues.

**Calcul de la hauteur :**

La hauteur autorisée est comptée au point le plus haut de chacune des façades de la construction.

**Hauteur maximale autorisée :**

La hauteur autorisée des constructions est de 12 m.

**Art. UC 11. ASPECT EXTERIEUR.**

**Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

**Les constructions**

**• Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagelement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.  
Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10cm de terre végétale.  
Elles ne peuvent pas être accessibles sauf pour raisons de maintenance ou sécurité. L'aspect zinc est autorisé dès lors que son traitement sera pré-patiné.  
Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

#### • Balcons :

Les balcons filants sur la façade sur rue d'une construction sont interdits.

Les garde-corps des balcons participent à la qualité des paysages urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'objectif est de veiller à leur harmonie avec la façade et à leur intégration dans l'architecture du bâtiment.

L'installation de brises vues de tout type (canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect architectural initial du garde-corps et de la façade du bâtiment est interdite.

#### • Matériaux :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

#### • Les éléments techniques

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

#### **Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

#### **Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

#### **Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

**Art. UC 12. STATIONNEMENT.**

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

**Art. UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Au moins 25 % de la surface du terrain seront conservés en pleine terre (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul...) doivent être traitées en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige (conforme aux catégories définies par les normes NF V 12 051, 12 054, et 12 055) à conserver ou à planter pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

Les places et parcs de stationnement à l'air libre recevront un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes ; petites haies...).

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

**Art. UC 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**Art. UC 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**Art. UC 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**ZONE UD**

**Zone urbaine soumise au bruit (PEB d'Orly) occupée par des implantations d'activité ou d'équipements dont la reconversion / recomposition est envisagée.**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.***

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Pour les terrains concernés par le PEB d'Orly, joint dans les annexes réglementaires du PLU, les différentes natures de construction ou d'occupation du sol telles qu'elles sont définies aux articles L.112-3 et suivants du code de l'urbanisme.

***Art. UD 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage par leur aspect ainsi que du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ; en particulier :
  - les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou

trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

- les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- L'adaptation ou la réfection des constructions et installations interdites par l'article UD.1 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés : en tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- Sur les terrains concernés par le PEB d'Orly, joint dans les annexes réglementaires du PLU, les constructions et occupations du sol telles que définies par les articles L.112-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du Câble A.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### *Art. UD 3. VOIES ET ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 4 mètres au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

L'emprise des voies nouvellement créées à l'intérieur d'une propriété doit avoir une largeur de **6 mètres minimum**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les nouvelles voies de desserte doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**Art. UD 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.****Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

**Distribution EDF / Télécom**

Tous les réseaux doivent être enterrés.

**Collecte des déchets**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle (cf. annexe sanitaire). Cette règle s'applique dès la construction de plus de 2 logements. Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, un local spécifique ou d'une taille suffisante pour le nombre de commerces sera demandé.

**Art. UD 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

**Art. UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.**

La construction projetée, devra, par son implantation, contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère urbain mixte constitué souhaité pour le secteur et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement.

A l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions doivent être implantées en retrait des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur, cette dimension peut être portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Les marges de recul par rapport aux voies devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et un ordonnancement architectural et urbain spécifique.

Le retrait par rapport à l'alignement actuel ou projeté sera de 6 m au moins.

Des implantations différentes pourront être admises sauf application d'un emplacement réservé :

- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : en retrait de moins de 6m par rapport à l'alignement, en prolongement d'une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain,
- pour l'implantation d'un équipement à caractère exceptionnel,
- en entrée de ville du côté de Valenton, autour de l'avenue Descartes, toute nouvelle construction pourra être implantée à l'alignement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

**Art. UD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait des limites séparatives. Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté peut-être imposée.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La distance minimale entre deux bâtiments non mitoyens, situés de part et d'autre d'une limite séparative, est fixée par la plus contraignante des deux règles suivantes :

- application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité. Dans ce cas, la marge de recul à prévoir par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la distance résultant de la réglementation des installations classées.
- dans le cas de construction en retrait par rapport à une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

Implantation en limites séparatives :

Les façades pignon en limites séparatives sont limitées à 20 m de longueur maximum. Il sera recherché une composition architecturale des pignons situés en limite séparative.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Cas particulier des limites de fond de parcelles :

Les marges minimales de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 8 mètres, sauf pour les annexes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Cas des piscines :

Les bassins de piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), avec un minimum imposé de 8 m.
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans tous les autres cas, avec un minimum imposé de 6 m.

#### **Art. UD 9. EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions destinées à du logement (principales et annexes) ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Pour les bâtiments destinés exclusivement à de l'artisanat, de l'activité et/ou du commerce, l'emprise au sol maximum est portée à 75 %.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article R.123-10, al. 1<sup>er</sup>, du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### **Art. UD 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (égouts du toit ou acrotère), ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclues.

##### **Calcul de la hauteur :**

La hauteur autorisée est comptée au point le plus haut de chacune des façades de la construction.

##### **Hauteur maximale autorisée :**

La hauteur autorisée ne doit pas excéder 12 mètres (R+3+combles) pour les bâtiments principaux.

En cas de toiture-terrasse, la hauteur autorisée à l'acrotère ne doit pas excéder 12,50 mètres (R+3).

Une hauteur plus importante de 15 mètres est autorisée sur le secteur repéré au plan de zonage par des hachures orange.

Pour les annexes (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement) non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale autorisée est de 5,50 mètres au faîtage.

<b>Art. UD 11. ASPECT EXTERIEUR.</b>
--------------------------------------

### **Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

### **Les constructions**

#### • Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.  
Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10cm de terre végétale. Elles ne peuvent pas être accessibles sauf pour raisons de maintenance ou sécurité. L'aspect zinc est autorisé dès lors que son traitement sera pré-patiné.  
Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

**• Matériaux :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

**• Les éléments techniques**

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

**Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

**Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

**Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

#### *Art. UD 12. STATIONNEMENT.*

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

#### *Art. UD 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Au moins 25 % de la surface du terrain seront conservés en pleine terre (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement). Pour les locaux d'activités, la surface du terrain à conserver en pleine terre sera de 10 %.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées principalement en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre de haute tige (conforme aux catégories définies par les normes NF V 12 051, 12 054, et 12 055) à conserver ou à planter pour 300 m<sup>2</sup> d'espace libre (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre recevront un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes ; petites haies...).

Les limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de constructions seront marquées par une bande végétale sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit : toute construction doit respecter une marge de recul non aedificandi de 50 m par rapport aux massifs boisés de plus de 100 hectares d'un seul tenant dont les lisières sont, hors des sites urbains constitués, repérées sur le document graphique. Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

*Art. UD 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.*

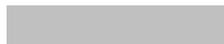
Sans objet.

*Art. UD 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

*Art. UD 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION*

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.



**ZONE UE**

**Zone d'activités économiques constituée, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves...
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.

***Art. UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation, en particulier :

- les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
- les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions et installations interdites par l'article UE.2 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence en zone d'activités.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés : en tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- Dans les parties de la zone repérée au plan de zonage en zone orange clair du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux dispositions du document approuvé le 28 juillet 2000.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### *Art. UE 3. VOIES ET ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une nouvelle desserte peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### *Art. UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.*

#### **Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des

eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

#### ***Distribution EDF / Télécom***

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

#### ***Collecte des déchets***

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle (cf. annexe sanitaire).

### ***Art. UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.***

Sans objet.

### ***Art. UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.***

A l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les marges de reculement pour les constructions sont fixées ainsi :

- La marge de recul en bordure de la rue Albert Garry et de l'avenue Jean Monnet est fixée à 10 mètres minimum de l'alignement actuel ou projeté. L'une des façades du bâtiment sera obligatoirement implantée sur l'alignement ainsi défini.
- Pour les voies de desserte internes à la zone, la marge de recul par rapport à la limite tenant lieu d'alignement est de 6 m minimum.

- Toutefois, si une construction existante, mitoyenne, ne respecte pas l'alignement ou le reculement imposé, la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait (total ou partiel), réglé sur celui de la construction existante, mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- Les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

#### **Art. UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait des limites séparatives. Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté peut-être imposée.

##### Implantation en retrait des limites séparatives :

Dans le cas d'un retrait, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

##### Implantation en limites séparatives :

- Les constructions projetées peuvent joindre les limites séparatives dans les cas suivants :
  - lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative,
  - lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
  - lorsque leur hauteur n'excède pas 5,50m au faîtage,
  - lorsqu'il s'agit d'annexes (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les façades pignon en limites séparatives sont limitées à 20 m de longueur maximum.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

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

Dans tous les cas, la distance minimale entre deux constructions non mitoyennes implantées sur une même parcelle (habitations autorisées, postes de gardiens, bureaux, services sociaux...) par rapport aux bâtiments industriels proprement dits (s'ils n'y sont pas incorporés) est fixée par la plus contraignante des deux règles suivantes :

- application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité.
- au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments en vis-à-vis avec un minimum de 6 mètres.

**Art. UE 9. EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé

**Art. UE 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (égout du toit ou acrotère), ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

**Calcul de la hauteur**

La hauteur autorisée est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

**Hauteur autorisée**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

**Art. UE 11. ASPECT EXTERIEUR.****Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

## Les constructions

### • Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.  
Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10cm de terre végétale.  
Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

### • Matériaux :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

#### • Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

#### **Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

#### **Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

#### **Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

**Art. UE 12. STATIONNEMENT.**

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

**Art. UE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les emprises imperméabilisées comprenant les constructions, les aires de stockage extérieur, de stationnement et de manœuvre, ne dépasseront pas 85 % de la surface du terrain.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées principalement en espaces verts et plantés

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre recevront un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes ; petites haies...).

Les limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de constructions seront marquées par une bande végétale sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

En cas d'extension des constructions existantes :

- la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

Pour cela, les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

**Art. UE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

*Art. UE 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

*Art. UE 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION*

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.



**ZONE UH**

Zone réservée aux activités hospitalières correspondant à l'emprise de l'hôpital Émile Roux

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UH 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.***

- L'implantation et l'extension de toute construction ou occupation du sol autres que celles liées aux activités hospitalières et aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.

***Art. UH 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage hospitalier, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage par leur aspect ainsi que du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation, en particulier :
  - les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
  - les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- L'adaptation ou la réfection des constructions et installations interdites par l'article UH.1 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence en centre-ville.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés : en tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Dans les parties de la zone concernées par le tunnel du TGV, toute construction ou excavation à l'intérieur des limites de tréfonds ou d'enveloppe figurant au plan des servitudes d'utilité publique, joint dans les annexes réglementaires du PLU, devra être soumise à l'accord de la SNCF.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols de pente (glissements, soutènement et terrassement nécessaires), l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de leur stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### *Art. UH 3. VOIES ET ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une nouvelle desserte peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 4 mètres au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

### *Art. UH 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.*

#### **Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

#### ***Distribution EDF / Télécom***

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

#### ***Collecte des déchets***

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle (cf. annexe sanitaire).

### ***Art. UH 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.***

Sans objet.

### ***Art. UH 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.***

La construction projetée, devra, par son implantation, contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère urbain constitué souhaité pour le centre-ville et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement.

Les constructions peuvent être implantées à **l'alignement ou en retrait** des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur, cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Les saillies sur domaine public peuvent être autorisées au-delà de 3,50 m de hauteur du sol existant ; le surplomb du domaine public n'excèdera pas 0,80 m et devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

#### Implantation à l'alignement :

Elle s'impose chaque fois que la reconstitution, le maintien ou la confortation d'un front bâti aligné sont en jeu :

- pour les constructions existantes à l'alignement qui devront être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation.
- pour un projet de construction inscrit en prolongement ou entre deux constructions elles-mêmes implantées à l'alignement.

#### Implantation en retrait de l'alignement :

Les marges de recul par rapport aux voies devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et un ordonnancement architectural et urbain spécifique. Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, balcon, emmarchements...) ne sont pas admis dans la marge de recul.

Peuvent être autorisées dans la marge de recul, les rampes et saillies (au-delà de 3,50 m de hauteur du sol existant et le surplomb n'excédant pas 0,80 m).

Ce retrait par rapport à l'alignement sera de 6m au moins.

#### Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises :

Pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : en retrait de moins de 6m par rapport à l'alignement, en prolongement d'une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable :

- pour éviter les pignons aveugles et les décrochements
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain
- pour l'implantation d'un équipement à caractère exceptionnel
- pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Dans tous les cas, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

**Art. UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Implantation dans la bande de 20 m définie à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement. Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté peut-être imposée.

Implantation au-delà de la bande de 20 m :

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives sauf :

- lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifée en limite séparative,
- lorsque sont édifés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
- lorsqu'il s'agit d'annexes (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).

Implantation en retrait :

Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), avec un minimum imposé de 6 m.
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse dans tous les autres cas, avec un minimum imposé de 3 m.

**Art. UH 9. EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

**Art. UH 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (égout du toit ou acrotère), ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

**Calcul de la hauteur**

La hauteur autorisée est comptée au point le plus haut de chacune des façades de la construction.

**Hauteur maximale autorisée**

La hauteur maximale des constructions est de 15 m.

**Art. UH 11. ASPECT EXTERIEUR.****Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

**Les constructions****• Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°. Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10cm de terre végétale. Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

#### • Matériaux :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

#### • Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

#### **Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

#### **Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

#### **Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

### ***Art. UH 12. STATIONNEMENT.***

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

### ***Art. UH 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.***

20 % au moins de la surface du terrain seront conservés en pleine terre.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces verts et plantés

La qualité des traitements proposés au regard des effets sera recherchée en terme d'intégration visuelle, de nature des essences de taille et de nombre des sujets plantés (ou

abattus). En particulier, la protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

*Art. UH 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet.

*Art. UH 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

*Art. UH 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION*

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**ZONE UV****Zone à vocation naturelle et de loisirs****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UV 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.***

Toute occupation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2 et des installations nécessaires à l'exploitation forestière, ainsi que les équipements techniques (voiries, eau).

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent, sauf s'il s'agit d'une aire d'accueil des gens du voyage.

***Art. UV 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

Les équipements et aménagements d'intérêt collectif liés à la vocation naturelle ,de loisirs et sportive de la zone.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*****Art. UV 3. VOIES ET ACCES.***

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

***Art. UV 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.***

Non réglementé.

***Art. UV 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.***

Sans objet.

**Art. UV 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 6m. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Toutefois, si une construction existante, mitoyenne, ne respecte pas l'alignement ou le reculement imposé, la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait (total ou partiel), réglé sur celui de la construction existante, mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.

**Art. UV 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives
- soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

**Art. UV 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute. Il sera imposé un minimum de 6 m, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).
- la hauteur de la façade la plus basse. Il sera imposé un minimum de 3 m dans tous les autres cas.

**Art. UV 9. EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Art. UV 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Non réglementé.

**Art. UV 11. ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels et urbains ni à la conservation des perspectives.

On veillera :

- A ce que les projets de transformation, d'extension ou de surélévation des bâtiments existants, les adjonctions de nouveaux éléments (de volumes, distributions, toitures et excroissances, façades, ouvertures, menuiseries, occultations, détails et modénatures diverses, clôtures...) empruntent des caractéristiques architecturales en harmonie avec le site environnant et la destination des constructions.
- A ce que, lors de la création de nouveaux bâtiments ou installations, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des constructions que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'environnement de la zone.
- Les clôtures sont interdites, sauf pour des motifs liés à l'exploitation des équipements et à condition que celles-ci soient limitées et traitées de manière simple et discrète en accompagnement des espaces et équipements publics autorisés (grilles, grillage...).

**Art. UV 12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle et leur nombre sera défini selon les besoins générés par les occupations de la zone.

**Art. UV 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces libres de construction et de circulation, les marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces verts et plantés.

La protection devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit : toute construction doit respecter une marge de recul non aedificandi de 50 m par rapport aux massifs boisés de plus de 100 hectares d'un seul tenant dont les lisières sont, hors des sites urbains constitués, repérées sur le document graphique.

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

#### *Art. UV 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet.

#### *Art. UV 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

#### *Art. UV 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION*

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**ZONE UZ**

**Zone correspondant à la ZAC Léon-Bernard.**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UZ 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.***

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les activités économiques dont la superficie est supérieure 2 000 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.

***Art. UZ 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, à condition qu'elles soient limitées au rez-de-chaussée et au premier étage et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage par leur aspect ainsi que du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ; en particulier :
  - les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

- les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements d'intérêt général à usage culturel, culturel, de formation, de loisir, sportif, hospitalier, sanitaire, scolaire, social ou administratif.
- L'adaptation ou la réfection des constructions et installations interdites par l'article UZ.2 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés :
  - En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols de pente (glissements, soutènement et terrassement nécessaires), l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de leur stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

## SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### *Art. UZ 3. VOIES ET ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 4mètres au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

### *Art. UZ 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.*

#### **Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

#### ***Distribution EDF / Télécom***

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

#### ***Collecte des déchets***

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle (cf. annexe sanitaire). Cette règle s'applique dès la construction de plus de 2 logements.

### ***Art. UZ 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.***

Sans objet.

### ***Art. UZ 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.***

Sauf indication contraire portée au plan et cas particulier visé ci-après, toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 4m de l'alignement ou pour les voies privées de la limite tenant lieu d'alignement. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Cependant, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation de construction existante mitoyenne pour éviter les pignons aveugles et les décrochements,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature des terrains,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un plan régulier de 5 m de longueur ; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

<p><i>Art. UZ 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i></p>
---

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

### **I- Règles générales**

1) Dans une bande de 20 m, comptés à partir de la marge de reculement imposé (à l'article UZ.6), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Constructions dont les hauteurs « façade et plafond » n'excèdent pas respectivement 7 et 10m.

Ces constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait, cependant si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 15 m, une marge latérale au moins est obligatoire.

Constructions dont les hauteurs « façade et plafond » excèdent respectivement 7 et 10m :

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 30 m, une marge latérale au moins est obligatoire.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 m, les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant le fond de la parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chaque pignon en limite séparative ne pourra excéder 15 m : ne seront pas pris en compte dans le calcul de la longueur du pignon :

- les bâtiments d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale de 2,50 m.
- les constructions à usage d'activité d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale à 3,50 m.

4) En cas de retrait celui-ci devra être moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes, à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

Dans tous les cas, le retrait ne peut être inférieur à 2,50 m.

Les retraits définis ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

5) La longueur des vues (vues directes) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.

Les terrasses et balcons en limites séparatives ou au moins à 8 m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucide).

## II – Règles particulières

Pourront être implantés en limite séparative :

Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m.

En cas d'activité, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur en limites séparative ne dépasse pas 3,50 m.

Sur la limite formant le fond de la parcelle, les constructions pourront être admises dans le cas d'amélioration d'une construction existante déjà implantée sur cette limite à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 5m.

L'ensemble des règles générales pourra être modifié :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature des terrains
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

***Art. UZ 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.***

Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égal :

- à au moins 8 m si la façade comporte des vues directes
- à au moins 4 m dans le cas contraire.

La longueur des vue (vues directes) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

***Art. UZ 9. EMPRISE AU SOL.***

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain. Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise.

***Art. UZ 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.***

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales « façades et plafond » des constructions ne pourront excéder respectivement 12 m et 16 m (pour les activités il ne sera pas fait application de la hauteur façade, seule une hauteur plafond de 16 m sera applicable).

Des exceptions seront faites aux règles de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...).

**Art. UZ 11. ASPECT EXTERIEUR.****Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

**Les constructions****• Composition**

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront d'au moins deux pentes d'au minimum 35° (cependant cette disposition pourra être modulée pour des motifs architecturaux), de même les constructions annexes de moins de 2,50 m de hauteur et d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> les toitures-terrasses ou d'une seule pente inférieure à 25° pourront être tolérées.

**• Matériaux :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

**• Les éléments techniques**

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

**Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

**Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

***Art. UZ 12. STATIONNEMENT.***

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

***Art. UZ 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.***

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface du terrain.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

Les parties repérées au plan comme espace paysager lorsqu'elles correspondent à des espaces verts ou des parcs devront conserver leur destination d'espace vert ou de parc. Il ne pourra être porté atteinte à l'intégrité de ces espaces.

#### *Art. UZ 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet.

#### *Art. UZ 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

#### *Art. UZ 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION*

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**ZONE UT**

**Zone correspondant à la ZAC des Temps Durables.**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. UT 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.***

- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- L'ouverture de carrière
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les abris de jardin et remises qui ne répondent pas aux prescriptions édictées pour ce type de construction par le présent règlement (voir notamment art. 9, 10, 11)

***Art. UT 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage par leur aspect ainsi que du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ; en particulier :
  - les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
  - les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements d'intérêt général à usage culturel, de loisir, sportif, scolaire, social ou administratif sous réserve qu'elles s'inscrivent dans l'un des 3 à 5 secteurs opérationnels requis pour l'aménagement global futur de la zone.
- Les jardins familiaux et leurs abris ou remises, à l'exclusion de tout volume de récupération tels que caravanes, wagons, carcasses de véhicules, et dans la mesure où l'autorisation de construction d'abris de jardin n'est délivrée qu'à titre précaire et pour lesquels aucun apport ou mouvement de terre ni fondations ne sont admis.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Par référence aux risques liés à la stabilité précaire de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de leur stabilité faite à leur initiative et sous leur responsabilité.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### *Art. UT 3. VOIES ET ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 4mètres.

### *Art. UT 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.*

#### **Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

#### ***Distribution EDF / Télécom***

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

#### ***Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia***

Il est interdit d'équiper les logements de paraboles individuelles. Les constructions à usage d'habitation collective, les groupes d'habitation et les lotissements devront être équipés d'antennes collectives.

#### ***Collecte des déchets***

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle. Cette règle s'applique dès la construction de plus de 2 logements.

<b><i>Art. UT 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.</i></b>
---

Sans objet.

**Art. UT 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.**

La construction projetée devra par son implantation contribuer à renforcer, à créer ou à maintenir le caractère résidentiel souhaité pour le secteur et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement.

A cet effet, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement au sens de l'article L.112-1 du Code de la Voirie,
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant la continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (auvent, emmarchement, rampes...) sont admis dans la marge de recul.

L'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

**Art. UT 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la ou les limite(s) séparative(s)
- soit en retrait des limites séparatives.

La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 m en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), de 3 m dans le cas contraire.

Pour les installations classées autorisées, dans le cas où le permis d'exploiter exigerait d'outrepasser les règles d'urbanisme, le pétitionnaire sera tenu de mettre en œuvre tous dispositifs techniques adaptés afin de maintenir les périmètres de danger dans une configuration compatible avec le respect de la règle d'urbanisme (moitié de la marge non aedificandi générée par la réglementation des installations classées comprise dans la parcelle de l'entreprise).

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

L'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

**Art. UT 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), avec un minimum imposé de 6 m.
- la hauteur de la façade la plus basse dans tous les autres cas, avec un minimum imposé de 3 m.

**Art. UT 9. EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

**Art. UT 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

**Calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel à la plus grande des hauteurs.

**Hauteur autorisée :**

La hauteur maximale autorisée ne peut excéder 25 m. Des dépassements ponctuels sont autorisés pour des raisons architecturales ou pour l'implantation d'ouvrages techniques en faveur des énergies nouvelles, dans une limite de 27 m.

La hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit (R+1+un niveau de combles) dans une bande 20 m, contiguë à la zone UB.

La hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions, en tout point, ne pourra pas dépasser la hauteur autorisée de plus de 1,50 m.

**Art. UT 11. ASPECT EXTERIEUR.**

On assurera une bonne qualité d'insertion des projets dans leur environnement urbain, en privilégiant la simplicité des volumes et du langage architectural, les effets de continuité du point de vue des gabarits, les séquences, des rythmes tant horizontaux que verticaux et des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toitures...).

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels et urbains ni à la conservation des perspectives.

Les types de clôture admises se composent de dispositifs à claire voie (qui peuvent aller jusqu'à l'absence de tout élément matériel) de type grille ou grillage, doublée ou non de haie vive sur mur bahut d'une hauteur maximale de 0,9 m.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

**Art. UT 12. STATIONNEMENT.**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation et compte tenu des systèmes de déplacement alternatifs envisagés, il est exigé de prévoir :

- en logement privé : 1 place de parking pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- en logement social : 0,7 place de parking par logement
- en commerce : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les salariés
- en équipements publics : non réglementé
- en bureaux et professions libérales (norme plancher) : 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les règles définissant le stationnement des deux-roues sont définies dans l'annexe n°1.2 du présent règlement.

**Rappel :**

*Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R 111-18 du Code de la Construction et de l'habitation qui précise qu'une partie des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles, par un cheminement applicable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.*

*Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes.*

**Recommandation :**

*En matière d'habitation, 5 % des places de stationnement exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.*

*Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 mètres augmentée d'une bande latérale de 0,80 mètre située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piétonnier.*

**Art. UT 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATION**

20 % au moins de la surface du terrain seront conservés en pleine terre.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

La qualité des traitements proposés au regard des effets sera recherchée en terme d'intégration visuelle, de nature des essences, de tailles et de nombre des sujets plantés (ou abattus). En particulier la protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

**Art. UT 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**Art. UT 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**Art. UT 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Département du Val-de-Marne

Commune de LIMEIL-BREVANNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

---

REGLEMENT

### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONES AUD et AUE

***NB : La définition de certains des termes utilisés ainsi que des schémas explicatifs sont compris dans l'annexe n° 2 du présent règlement.***

**ZONE AUD**

**Zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage mixte.**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. AUD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.***

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrière, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...
- L'ouverture de carrière
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituent un habitat permanent
- Les abris de jardin et remises qui ne répondent pas aux prescriptions édictées pour ce type de construction par le présente règlement (voir notamment articles 9, 10, 11).
- Les activités industrielles ou artisanales susceptibles de créer des nuisances (bruit, pollution...) non compatibles avec les bâtiments résidentiels (stations-services, casses automobiles...)

***Art. AUD 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- L'urbanisation est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ; en particulier :

- les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
- les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Les constructions, installations et utilisations du sol liées ou nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements d'intérêt général à usage de restauration, de formation, de loisir, sportif, social ou administratif.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions et installations interdites par l'article AUD.2 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence en zone d'activités.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés : en tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou excavation à l'intérieur des limites de tréfonds ou d'enveloppe figurant au plan de servitudes d'utilité publique, joint dans les annexes réglementaires du PLU, devra être soumis à l'accord de la SNCF.
- Dans les parties de la zone repérée au plan de zonage en zone orange clair du PPRI, dans les annexes réglementaires les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux dispositions du document approuvé le 28 juillet 2000.

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

### *Art. AUD 3. VOIES ET ACCES.*

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.
- L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 4mètres au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

### *Art. AUD 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.*

#### **Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

#### ***Distribution EDF / Télécom***

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

#### ***Collecte des déchets***

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle.

### ***Art. AUD 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.***

Sans objet.

### ***Art. AUD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.***

A l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions doivent être implantées **en retrait ou à l'alignement** des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Les marges de recul par rapport aux voies devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et un ordonnancement architectural et urbain spécifique.

Le retrait par rapport à l'alignement actuel ou projeté sera de 6 m au moins.

Des implantations différentes pourront être admises sauf application d'un emplacement réservé :

- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : en retrait de moins de 6m par rapport à l'alignement, en prolongement d'une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain,
- pour l'implantation d'un équipement à caractère exceptionnel.

***Art. AUD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait des limites séparatives. Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté peut-être imposée.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La distance minimale entre deux bâtiments non mitoyens, situés de part et d'autre d'une limite séparative, est fixée par la plus contraignante des deux règles suivantes :

- Application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité. Dans ce cas, la marge de recul à prévoir par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la distance résultant de la réglementation des installations classées.
- Dans le cas de construction en retrait par rapport à une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment aux limites parcellaires devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

Implantation en limites séparatives :

Les façades pignon en limites séparatives sont limitées à 20 m de longueur maximum. Il sera recherché une composition architecturale des pignons situés en limite séparative.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

***Art. AUD 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.***

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement), avec un minimum imposé de 6 m.

- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse dans tous les autres cas, avec un minimum imposé de 3 m.

*Art. AUD 9. EMPRISE AU SOL.*

Non réglementé.

*Art. AUD 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (égout du toit ou acrotère), ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

**Calcul de la hauteur :**

La hauteur autorisée est comptée au point le plus haut de chacune des façades de la construction.

**Hauteur autorisée :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire, caténaires, portiques... ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

*Art. AUD 11. ASPECT EXTERIEUR.*

**Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

**Les constructions**

• Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagelement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur.  
Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10cm de terre végétale.  
Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

#### • Matériaux :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

#### • Les éléments techniques

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

**Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

**Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

**Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures édifiées en limite du domaine public seront constituées d'une grille en serrurerie doublée d'une haie végétale. L'absence de clôture est autorisée.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits. Le doublement avec une haie végétale est autorisé, mais celle-ci devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 m, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

**Art. AUD 12. STATIONNEMENT.**

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

**Art. AUD 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Au moins 40 % de la surface du terrain seront conservés en pleine terre (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement). Pour les locaux d'activités, la surface du terrain à conserver en pleine terre sera de 20 %.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées principalement en espaces verts et plantés.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre recevront un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes ; petites haies...). Les revêtements des places de stationnement devront être perméable (pavé à joint enherbé, stabilisé renforcé,...).

Les limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de constructions seront marquées par une bande végétale sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

**Art. AUD 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**Art. AUD 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**Art. AUD 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.



**ZONE AUE**

**Zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage mixte.**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. AUE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.***

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves...
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.

***Art. AUE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

- L'urbanisation est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation, en particulier :
  - les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
  - les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Les constructions, installations et utilisations du sol liées ou nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements d'intérêt général à usage de restauration, de formation, de loisir, sportif, social ou administratif.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions et installations interdites par l'article AUE 2 sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence en zone d'activités.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés : en tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, définis par arrêtés préfectoraux, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou excavation à l'intérieur des limites de tréfonds ou d'enveloppe figurant au plan de servitudes d'utilité publique, joint dans les annexes réglementaires du PLU, devra être soumis à l'accord de la SNCF.
- Sur les terrains comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT devront être respectées, dès lors que ledit PPRMT sera approuvé et joint dans les annexes réglementaires du PLU.
- Dans les parties des zones repérées au plan de zonage en zone orange clair du PPRI, dans les annexes réglementaires du PLU, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux dispositions du document approuvé le 28 juillet 2000.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du Câble A.

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

### *Art. AUE 3. VOIES ET ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et/ou installations doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une nouvelle desserte peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### *Art. AUE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.*

#### **Assainissement - Eau potable**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des

eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité à 2 l/s/h ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Les règlements d'assainissement en vigueur, applicables à chaque réseau, doivent être respectés (Communal, Territorial, Départemental). Un règlement d'assainissement territorial est en cours de rédaction et celui-ci, une fois approuvé, s'imposera aux villes du Territoire en lieu et place du règlement communal.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

#### ***Distribution EDF / Télécom***

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

#### ***Collecte des déchets***

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle.

### ***Art. AUE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.***

Sans objet.

### ***Art. AUE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.***

A l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les marges de reculement pour les constructions sont fixées ainsi :

- La marge de recul en bordure de la RD 60, de la RN 406, de la rue Albert-Garry, et de l'avenue Jean-Monnet, est fixée à 15 mètres minimum de l'alignement actuel ou projeté. L'une des façades du bâtiment sera obligatoirement implantée sur l'alignement ainsi défini.
- Toutes les constructions, installations ou utilisations du sol autorisées, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées en retrait des voies ferrées de 10 m au moins.

- Pour les voies de desserte internes à la zone, la marge de recul par rapport à la limite tenant lieu d'alignement est de 6 m minimum.
- Toutefois, si une construction existante, mitoyenne, ne respecte pas l'alignement ou le reculement imposé, la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait (total ou partiel), réglé sur celui de la construction existante, mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- Les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Les CINASPIC sont exemptées des règles d'implantation.

#### ***Art. AUE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait des limites séparatives. Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté peut-être imposée.

##### Implantation en retrait des limites séparatives :

Dans le cas d'un retrait, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

##### Implantation en limites séparatives :

Les constructions projetées peuvent joindre les limites séparatives dans le cas suivants :

- lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative,
- lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
- lorsque leur hauteur n'excède pas 5,50m au faîtage.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les façades pignon en limites séparatives sont limitées à 20 m de longueur maximum.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

Les CINASPIC sont exemptées des règles d'implantation.

***Art. AUE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.***

Dans tous les cas, la distance minimale entre deux constructions non mitoyennes implantées sur une même parcelle (habitations autorisées, postes de gardiens, bureaux, services sociaux...) par rapport aux bâtiments industriels proprement dits (s'ils n'y sont pas incorporés) est fixée par la plus contraignante des deux règles suivantes :

- application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité.
- au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments en vis-à-vis avec un minimum de 6 m.

Les CINASPIC sont exemptées des règles d'implantation.

***Art. AUE 9. EMPRISE AU SOL.***

Non réglementé.

***Art. AUE 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.***

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (égout du toit ou acrotère), ouvrages techniques, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, cheminées et autres superstructures exclus.

**Calcul de la hauteur**

La hauteur autorisée est comptée au point le plus haut de chacune des façades de la construction.

**Hauteur autorisée**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire, caténaïres, portiques... ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

Les CINASPIC sont exemptées des règles de hauteur.

## *Art. AUE 11. ASPECT EXTERIEUR.*

### **Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

### **Les constructions**

#### • Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagelement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues où le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6 m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'article 6 du présent règlement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm dont 10cm de terre végétale.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

#### • Matériaux :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...).

#### • Les éléments techniques

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

#### **Les descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias, et terrasses, devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

#### **Les panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

#### **Les clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, ...) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

#### *Art. AUE 12. STATIONNEMENT.*

Les règles définissant le nombre minimal de places de stationnement des véhicules et deux-roues hors de la voie publique sont définies dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

#### *Art. AUE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Les emprises imperméabilisées (emprises des constructions + aires de stockage extérieur + aires de stationnement et de manœuvre...) ne dépasseront pas 85 % de la surface du terrain.

Le long du corridor de la sous-trame herbacée, figurant au document graphique, situé entre l'avenue Jean-Monnet et le R.N. 406, les emprises imperméabilisées ne dépasseront pas 50 % de la surface du terrain.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées principalement en espaces verts et plantés.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les places et parcs de stationnement à l'air libre recevront un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes ; petites haies...).

Les limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de constructions seront marquées par une bande végétale sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

En cas d'extension des constructions existantes :

- la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

Pour cela, les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

*Art. AUE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet.

*Art. AUE 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

*Art. AUE 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION*

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Département du Val-de-Marne

Commune de LIMEIL-BREVANNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

---

REGLEMENT

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N**

***NB : La définition de certains des termes utilisés ainsi que des schémas explicatifs sont compris dans l'annexe n° 2 du présent règlement.***

**ZONE N**

**Zone protégée de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et de paysages**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*****Art. N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.***

Toute occupation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article 2 et des installations nécessaires à l'exploitation forestière, ainsi que les équipements techniques (voiries, eau).

***Art. N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS***

Les équipements et aménagement de faible densité liés à la vocation naturelle de la zone.

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

### *Art. N 3. VOIES ET ACCES.*

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les places de stationnement sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

### *Art. N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.*

#### ***Assainissement - Eau potable***

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété conforme à la réglementation en vigueur. Les réseaux internes des anciens bâtiments devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental révisé par délibération du Conseil départemental du 17 octobre 2022.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité ; et ce conformément au SDAGE de Seine-Normandie, adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022 pour la période 2022-2027,. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...)

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

**Distribution EDF / Télécom**

Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

**Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs), prévu sur la parcelle.

**Art. N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

**Art. N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 6 m. En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

**Art. N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur limites séparatives
- soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle de recul.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute. Il sera imposé un minimum de 6 m, en cas de vue directe (cf. le lexique figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement).

- la hauteur de la façade la plus basse. Il sera imposé un minimum de 3 m dans tous les autres cas.

*Art. N 9. EMPRISE AU SOL.*

Non réglementé

*Art. N 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Non réglementé

*Art. N 11. ASPECT EXTERIEUR.*

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels et urbains ni à la conservation des perspectives.

On veillera :

- A ce que les projets de transformation, d'extension ou de surélévation des bâtiments existants, les adjonctions de nouveaux éléments (de volumes, distributions, toitures et excroissances, façades, ouvertures, menuiseries, occultations, détails et modénatures diverses, clôtures...) empruntent des caractéristiques architecturales en harmonie avec le site environnant et la destination des constructions.
- A ce que, lors de la création de nouveaux bâtiments ou installations, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des constructions que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'environnement de la zone.
- Les clôtures sont interdites, sauf pour des motifs liés à l'exploitation des équipements et à condition que celles-ci soient limitées et traitées de manière simple et discrète en accompagnement des espaces et équipements publics autorisés (grilles, grillage...).

**Art. N 12. STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle et leur nombre sera défini selon les besoins générés par les occupations de la zone.

**Art. N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces libres de construction et de circulation, les marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces verts et plantés.

Des haies vives, composées de plusieurs essences peuvent doubler les clôtures sur rue et sont de préférences implantées du côté extérieur de la clôture. La constitution d'écrans visuels avec des bandes de végétation (haies, alignements) est requise à la périphérie des aires de stockage, de stationnement et d'activités extérieures.

La qualité des traitements proposés au regard des effets sera recherchée en terme d'intégration visuelle, de nature des essences, de taille et de nombre des sujets plantés (ou abattus). En particulier, la protection devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit : toute construction doit respecter une marge de recul non aedificandi de 50 m par rapport aux massifs boisés de plus de 100 hectares d'un seul tenant dont les lisières sont, hors des sites urbains constitués, repérées sur le document graphique.

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les essences locales et non invasives sont recommandées.

**Art. N 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**Art. N 15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**Art. N 16. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Toute construction ou installation nouvelle, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques et numériques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

**ANNEXE 1 : STATIONNEMENT****1. Stationnement automobile**

Le nombre d'emplacements à prévoir est de :

**Habitat (norme plancher) :**

Dans un rayon de 500 m de la gare du R.E.R. A de Boissy-Saint-Léger (compté à vol d'oiseau à partir de la sortie principale) :

Logement social : 0,5 place par logement

Hors logement social : 1 place par logement

En dehors du rayon de 500 m de la gare du R.E.R. A de Boissy-Saint-Léger

Logement social : 1 place par logement

Hors logement social : 1,8 place par logement de 3 pièces et plus et 1 place pour les logements de 2 pièces et moins. Pour l'habitat collectif : les places commandées ne sont comptabilisées que pour les logements de 4 pièces au moins. Pour l'habitat individuel, les places commandées sont autorisées uniquement lorsque l'une des deux places est close et couverte et que l'autre est à l'extérieur.

Résidences pour étudiants, travailleurs : 1 place pour 6 chambres

**Bureaux et professions libérales :**

Dans un rayon de 500 m de la gare du R.E.R. A de Boissy-Saint-Léger (compté à vol d'oiseau à partir de la sortie principale) (norme plafond) : 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En dehors du rayon de 500 m de la gare du R.E.R. A de Boissy-Saint-Léger (norme plancher) : 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces, artisanat, services :**

Commerces, artisanat : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Moyenne et grande distribution : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Prestataires de services : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Hébergement hôtelier** : 1 place par chambre

**Entrepôts et industries** : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou réaménagée

Hôpital ou clinique : 6 places pour 10 lits

Hospice, maison de repos, centre de cure, résidence pour personnes âgées, etc... : 2 places pour 10 lits

Le nombre de place à réaliser résultant des normes ci-dessus est, en cas de décimale supérieure ou égale à 5, arrondi à l'unité supérieure.

### **Autres équipements publics et d'intérêt collectif et équipements culturels et de loisirs**

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 m. x 5,00 m.

### **Stationnement pour personne à mobilité réduite :**

Habitation : 5 % des places exigibles, avec au minimum 1 place par opération.

Locaux de travail : 1 pour 50 places exigibles

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

### **Les aires de livraison :**

Commerces : 1 aire de livraison pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente.

Bureaux : 1 aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6 000m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **2. Stationnement des deux-roues :**

Les programmes de logements, bureaux et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des aires couvertes séparées dédiées au stationnement des deux-roues (vélos).

Le nombre d'emplacement deux-roues à prévoir est de :

Habitation : 1 emplacement (1,5 m<sup>2</sup> au minimum) par logement jusqu'à deux pièces principales et 2 emplacements (3 m<sup>2</sup> au minimum) dans les autres cas.

Bureaux et activités : a minima 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans le bâtiment.

Ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du code du commerce) ou établissements cinématographiques de plus de 500 m<sup>2</sup> : a minima 10% de la capacité du parc de stationnement.

Equipements / services publics : a minima 15% de l'effectif d'usagers de l'équipement / service public accueilli simultanément dans le bâtiment.

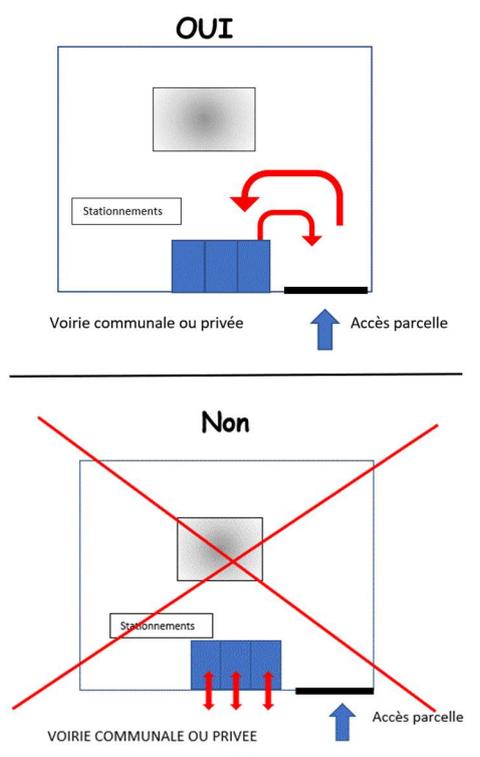
### 3. Constructions existantes

En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20 %, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies aux chapitres 1. et 2. ci-dessus.

Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies aux chapitres 1. et 2. ci-dessus s'appliquent, si la transformation de la construction crée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

### 4. Distribution des places de stationnement dans la parcelle



## ANNEXE 2 : DÉFINITIONS

### DESTINATION DES LOCAUX :

**Activité industrielle :** activité économique qui combine des facteurs de production (installations, approvisionnement, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

**Commerce :** activité de revente en l'état, sans transformation, de produits (matières premières ou marchandises) achetés à des tiers, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

C'est le cas pour les commerces de gros ou de détail, les commerces sédentaires ou forains, les intermédiaires du commerce.

Définie par le décret du 10 juin 1983, l'**activité artisanale** regroupe les entreprises :

- N'employant en principe pas plus de 10 salariés,
- Exerçant à titre principal ou secondaire, une activité de production, de transformation, de réparation, ou de prestation de services (à l'exclusion de la revente de marchandises en l'état, des activités de location simple ainsi que des professions intellectuelles), sous une forme sédentaire (boutique, atelier, chantier), foraine ou ambulante.

### ANNEXES

Sont comprises comme **annexes** (« *qui se rattachent à quelque chose de plus important* ») au sens du présent dossier : les constructions et installations, sans usage d'habitation, qui viennent en extension d'un bâtiment principal, qu'elles soient adossées ou reliées à lui par un mur ou indépendantes.

Sauf prescriptions contraires mentionnées au règlement :

1. les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3,50 m,
2. les annexes ne peuvent être plus élevées que le bâtiment dont elles constituent l'extension,
3. les annexes ne peuvent avoir une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 20 m<sup>2</sup>,
4. toute construction implantée sur une parcelle bâtie mais ne répondant pas aux points 2 et 3 ci-dessus sera considérée comme un bâtiment principal et devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur dans la zone sans pouvoir se prévaloir de la qualité « d'annexe ».

**ATTIQUE**

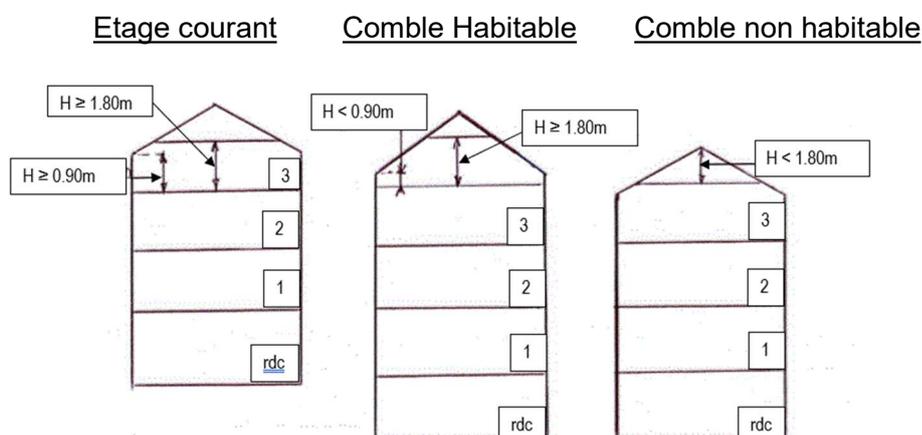
Partie supérieure d'un édifice en retrait par rapport à la façade. Ce retrait dans le cas présent concerne le dernier niveau et doit être de 2 m minimum par rapport au nu de la façade.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :**

Il s'agit du rapport entre la surface de la projection au sol des constructions et la surface du terrain.

**CLOTURE AJOUREE :**

Une clôture est dite « ajourée » lorsque la partie ajourée représente au moins 1/3 de sa hauteur.

**COMBLES :****ESPACES LIBRES :**

Espaces non imperméabilisés libres de construction (infra et super) et de circulation, et marges de recul imposées.

**HAUTEUR ABSOLUE :**

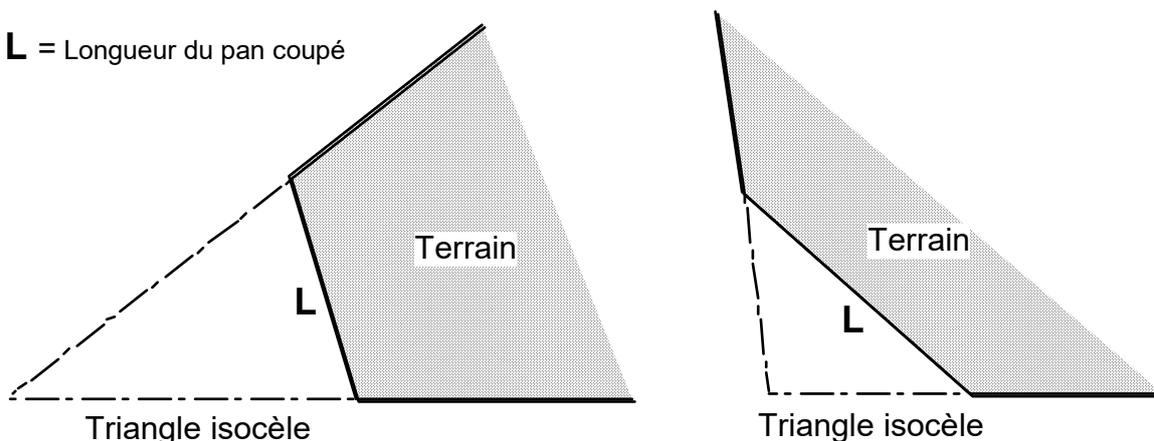
Hauteur totale de la construction mesurée au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère ou point le plus haut de l'attique).

**IMMEUBLE COLLECTIF :**

Un immeuble collectif est un bâtiment qui comprend plus de deux logements.

**PANS COUPES REGULIERS :**

**L** = Longueur du pan coupé

**PARE-VUE :**

Dispositif fixe et opaque d'une hauteur minimum de 1,90 mètre.

**PASSAGE :**

Le passage permet la desserte d'un ou plusieurs terrains, ou d'une ou plusieurs constructions. Ce passage peut être réalisé dans le cadre d'une voie prévue au permis d'aménager ou au permis valant division ou dans le cadre d'une servitude de passage. Les dimensions des passages sont définies à l'article 3 du présent règlement.

**PLEINE TERRE :**

Un espace en pleine terre est un espace vert ne comportant aucune dalle ou niveau d'infrastructure. La surface de ces espaces doit recevoir des plantations herbacées, arbustives, ou arborées. Sont exclus des espaces en pleine terre les terrasses dallées, les chemins dallés, les espaces de circulation, de stationnement, et de manœuvre de véhicules, les bandes de roulement, mêmes s'ils sont traités avec des dalles alvéolaires engazonables...

**RETRAIT ET MARGE DE REcul :**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (*saillies et balcons exclus dans la mesure ou le débord est inférieur à 0,80 m*) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération. (S'il existe plusieurs parties de constructions ou corps de bâtiments à des hauteurs différentes, la règle de retrait est calculée séparément pour chacune de ces parties).

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés, en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

**TOITURES-TERRASSES :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

La toiture-terrasse doit posséder une pente inférieure à 15 % (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

**VOIE :**

Une voie est un passage carrossable permettant la desserte de plusieurs terrains. Lorsqu'un projet comprend plus de 2 logements, les accès doivent respecter les dispositions définies à l'article 3 du présent règlement.

**VUE DIRECTE :**

Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades ou pignon des constructions ainsi que les châssis de toit situées à moins d'1,90 mètre de haut par rapport au plancher ;
- les portes fenêtres.

Constituent également des vues directes :

- les balcons ;
- les terrasses surélevées de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- les loggias ;
- les lucarnes.

Ne constitue pas des vues directes :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un mur pignon aveugle implanté en limite séparative.
- les ouvertures, en toiture ou en façade, dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel ils sont situés ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent.
- les pare-vues.

## ANNEXE 3 : LA LISTE DES ESPACES PARTICULIERS

### 3.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

#### 3.1.1. LE RÉGIME DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Comme le prévoit l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut classer comme « espaces boisés classés », « *les bois, [ les ] forêts, [ les ] parcs, à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au Code Forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations* », ou encore « *[ les ] arbres isolés, [ les ] haies ou [ les ] réseaux de haies, [ les ] plantations d'alignement* ».

Ces espaces boisés classés sont figurés sur le document graphique par une trame ronde verte.

Le classement de ces entités interdit les changements d'affectation, et les occupations susceptibles de compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements... Donc les constructions nouvelles. Sauf dans quelques cas listés par l'article L.113-1, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à une autorisation préalable, dans les formes, conditions, et délais déterminés par un décret en Conseil d'Etat.

## 3.2. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

### 3.2.1. LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

Comme le prévoit l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) peut « [...] *déterminer les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites, et secteurs, à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historiques, ou écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une teinte pleine violette.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

### 3.2.2. LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

ZON E	DÉSIGNATION DU BÂTIMENT		ADRESSE
UH	Château de Brévannes et douves	M.H.	Hôpital Emile-Roux
UH	Quartier des Ménages	M.H.	Hôpital Emile-Roux
UH	Quartier des Chroniques	M.H.	Hôpital Emile-Roux
UH	Loge de Sévigné	M.H.	Hôpital Emile-Roux
UH	Ancien service des Morts	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard 4 Rue Léon-Schwartzenberg
UZ	Bâtiment Mary-Poppins ( ancien Pavillon Villemin )	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
UZ	Bâtiment Paul-Barthez	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
UZ	Bâtiment Jean-Monnet	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
UZ	Bâtiment Théophile-Roussel	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
UZ	Bâtiment Félix-Brun	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
UH	Ancienne orangerie du château ( chapelle Notre-Dame d'Espérance )	M.H.	Hôpital Emile-Roux 48 Rue Henri-Barbusse

UH	Ancien colombier du château	M.H.	Hôpital Emile-Roux 48 Rue Henri-Barbusse
UAb	Maison du directeur		83 Rue Henri-Barbusse
UAb	Poste de garde		Ancien hôpital Léon-Bernard
UA	Ecole Anatole-France		Avenue d'Alsace-Lorraine
UB	Tour		Ruelle de l'Eglise
UB	Maison		33 Avenue des Tilleuls
UAb	Eglise paroissiale Saint-Martin		Rue des Deux-Communes
UA	Chapelle Sainte-Marie-Madeleine		Avenue de Verdun
UC	Conservatoire de Musique		23 Rue Pasteur
UAb	Maison		42 <i>ter</i> Rue Henri-Barbusse
UAb	Ancien café		Place de l'Eglise
UAb	Maison		Place de l'Eglise
UC	Maisons		Rue Georges-Clemenceau
UAb	Villa de Sèze et dépendance		Rue Louis-Sallé
UC	Maison		25 Rue de la Pente
UB	Maison		8 <i>ter</i> Avenue des Deux-Clochers
UB	Maison		18 Avenue de Mesly
UB	Maison		2 A Rue Jean-Marie-Prugnot
UB	Maison		45 <i>bis</i> Rue des Deux-Clochers
UB	Tourelle		17 <i>quater</i> Rue Pierre-et-Angèle-Le-Hen
UB	Maison		7 Avenue des Tilleuls
UB	Maison		19 Avenue des Tilleuls
UB	Maison		27 Avenue des Tilleuls
UB	Maison		30 Avenue des Tilleuls
UB	Maison		66 Avenue des Tilleuls
UB	Maison		24 Place Elié
UB	Maison		8 Rue du Président-Wilson
UB	Maison		62 Avenue des Tilleuls

UB	Maison		8 bis Rue Allary
UB	Maison		50 Rue Piard
UB	Maison		70 Rue Louise-Chenu
UD	Maison de maître et communs		Centre de Loisirs
UB	Villa Hélianthe		8 Avenue de Valenton
UA	Ancienne gendarmerie		19 Avenue de Valenton
UA	Maison bourgeoise		9 bis Rue Henri-Barbusse
UB	Pavillon		Rue Georges-Clemenceau
UC	Maison		27 Avenue de Valenton

### 3.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

#### 3.3.1. LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Comme le prévoit l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « identifier et localiser les éléments de paysage [...], à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les espaces verts remarquables sont figurés sur le document graphique par une trame losangée verte, les arbres isolés ou alignés remarquables par une étoile évidée verte.

Les « prescriptions de nature à assurer leur protection » sont définies à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

#### 3.3.2. LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	NATURE
UA	Angle de l'avenue Gabriel-Péri et de l'avenue Albert-Garry	Jardin
UA	Rue Henri-Barbusse	Jardin
UA	Abords de l'étang des Tilleuls	Jardin
UC	Avenue de la Sablière	Jardin
UC	Rue de la Pente	Jardin et allée de tilleuls
UC	Abords de l'étang des Grands-Champs	Jardin
UH & N	Hôpital Emile-Roux	Jardins et allée de tilleuls
UV	Jardin à l'angle de la rue Gutenberg et de la rue du Vieux-Louvre	Jardins et arbres
UZ	Z.A.C. Léon-Bernard	Jardins et allées
UA	Place Charles-de-Gaulle	<i>Aesculus hippocastanum</i>
UA b	Villa de Sèze	<i>Acer pseudoplatanus</i>
UB	13 Rue Piard	<i>Cedrus atlantica</i>
UB	Angle de la rue Piard et de la rue du Tertre	<i>Cedrus</i>
UB	2 Allée du Clos	<i>Fraxinus excelsior</i>
UB	13 Avenue Delaporte	<i>Quercus robur</i>
UB	2 Allée du Clos	<i>Fraxinus excelsior</i>

UB	85 <i>bis</i> Rue Louise-Chenu	<i>Cedrus atlantica</i>
UB	13 <i>bis</i> Rue Pierre-et-Angèle-Le-Hen	<i>Cedrus atlantica</i>
UB	16 Rue Pierre-et-Angèle-Le-Hen	<i>Quercus robur</i>
UB	Rue des Perdrix	<i>Quercus robur</i>
UB	24 Rue du Président-Wilson	<i>Cedrus deodora</i>
UB	52 Avenue de la Sablière	<i>Cedrus atlantica</i>
UB	73 Rue du Tertre	<i>Cedrus atlantica</i>
UB	51 <i>bis</i> Avenue des Tilleuls	<i>Cedrus atlantica</i>
UB	66 Avenue des Tilleuls	<i>Quercus robur</i>
UC	Angle de la rue Pasteur et de la rue d'Aquitaine	<i>Acer platanoïdes</i>
UC	Rue Honoré-Daumier	<i>Quercus robur</i>
UV	Rue Guy-Boniface	<i>Liriodendron tulipifera</i>

### 3.4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

#### 3.4.1. LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Comme le prévoit l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains privés, des emplacements réservés pour l'aménagement futur de voies, d'ouvrages publics, d'équipements ou d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou encore de certaines catégories de logements.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

#### 3.4.2. LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
2	Élargissement de la route nationale 19	Etat	1,98 hectares
3	Élargissement de l'avenue Albert-Garry	Commune	A 30 mètres 2,85 hectares
4	Élargissement de la R.D. 204 ( l'avenue Descartes )	Conseil Général	A 30 mètres 1,06 hectare
5	Élargissement de la R.D. 136 ( l'avenue de Valenton )	Conseil Général	A 16 mètres 4 550 m <sup>2</sup>
6	Élargissement de l'avenue de Verdun	Commune	A 16 mètres 3 580 m <sup>2</sup>
7	Élargissement des trottoirs de la rue Eugène-Varlin et de la rue du Moulin	Commune	A 14 mètres (dont 3 mètres pour le trottoir oriental) 3 125 m <sup>2</sup>
8	Élargissement de la rue Albert-Roussel	Commune	A 10 mètres 1 440 m <sup>2</sup>
9	Élargissement de la rue Louis-Pasteur	Commune	A 10 ou 12 mètres 2 655 m <sup>2</sup>
10	Création d'une voie nouvelle entre la rue Roger-Salengro et la rue Louis-Sallé	Commune	Largeur de 3,50 mètres 535 m <sup>2</sup>
11	Aménagement de la place Marie-Le-Naourès	Commune	750 m <sup>2</sup>
12	Création d'un équipement public	Commune	4 570 m <sup>2</sup>

13	Création d'une coulée verte dite Tégéval	Région d'Ile-de-France	12,64 hectares
14	Création d'un « pont écologique » sur la roue nationale 19 entre le bois de La Grange et la forêt de Grosbois	Région d'Ile-de-France	5 810 m <sup>2</sup>
15	Elargissement de la rue du 8-Mai-1945	Commune	A 12 mètres 640 m <sup>2</sup>
16	Création d'un espace vert près de la chapelle Sainte-Marie-Madeleine	Commune	1 265 m <sup>2</sup>
17	Création d'un équipement public	Commune	3 510 m <sup>2</sup>

*N.B. : la surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.*

## ANNEXE 4 : LA LISTE DES VOIES EXISTANTES

A
Allée des Acacias
Allée d'Alembert
Avenue Alary
Avenue Alsace Lorraine
Place des anciens Combattants d'Algérie
Allée Guillaume Apollinaire
Rue D'aquitaine
Place Louis Aragon
Rue d'Auvergne
B
Route de la Ballastière (RD110)
Rue Honoré de Balzac
Rue Henri Barbusse (RD) 30
Avenue Barraud
Rue Charles Baudelaire
Rue André Daudez
Place Raymond Baulon
Rue de Béarn
Rue Simone de Beauvoir
Rue de Bellevue
Square le Belvédère
Allée des Bengalis
Rue Hector Berlioz
Rue Claude Bernard
Chemin de Bligny (CRn°7)
Chemin des Bœufs (CRn°8)
Allée Guy Boniface
Rue de Bourgogne
Allée du Bouvreuil
Avenue Georges Brassens
Rue de Bretagne
Rue Madeleine Brès
Rue Auguste Brun
C
Rue des Cailles
Rue Mary Cassatt
Allée du Cèdre
Allée Blaise Cendrars
Allée Aimé Césaire
Avenue de Cessac
Allée Paul Cézanne
Rue des Chalets
Rue Champagne
Rue des Chardonnerets
Allée des Charmes
Place Châteaubriand
Impasse du Vieux Chêne
rué Louise Chenu
Rue Frédéric Chopin

en Jaune : voies Privées

en Rose : Voies départementales

en vert : voies Territoriales

Allée des Cigognes
Rue du Clos
Place Eugène Colleau
Rue Condorcet
Rue du Coteau
Rue Pierre Curie
D
Avenue Marius Dantz
Rue Julie Victoire Daublié
Rue Alphonse Daudet
Allée Honoré Daumier
Allée Edgar Degas
Avenue Delaporte
Avenue Descartes
Avenue des Deux Clochers
Rue des Deux communes
Docteur Calmette
Allée Diderot
E
Place de l'Eglise
Ruelle de l'Eglise
Place Elié
Allée Paul Eluard
Avenue Charles Emmanuel
Allée des Enfants Heureux
Allée des Erables
F
Allée des Faisans
Rue des Fauvettes
Rue des Flamants
Rue Franche-Comté
Allée Léo ferré
G
Chemin du bas Gagny
Chemin du haut Gagny
Allée Fédérico Garcia Lorca
Rue Albert Garry
Allée Paul Gauguin
Place Charles de Gaulle
Chemin de la Grange à Boissy (CR n° 5)
Rue Jarry Guérin
Rue Gutenberg
H
Rue des Herbages de Sèze
Allée des Hérons
Place de la Hêtraie
Rue Victor Hugo
Avenue du 8 mai 1945
J
Rue Albert Jacquard
Place Jean Jaurès
K
Rue Janusz Korczak

en Jaune : voies Privées

en Rose : Voies départementales

en vert : voies Territoriales

L
Rue Paul Lafargue
Rue Lamartine
Impasse Marie Laurencin
Rue de Lavoisier
Rue Pierre et Angèle Hen
Place Marie Le Naourès
Avenue de la Division Leclerc
Avenue du Général Leclerc (RN 19)
Rue des Longs Rideaux
Allée des Loriots
M
Place André Mabilat
Place René Mark
Avenue Marie
Rue Jean Mermoz
Rue des Mésanges
Avenue de Mesly
Chemin de Mesly (vicinal n°1)
Rue Louise Chenu
Allée Claude Monet
Avenue Jean Monnet (RD 101)
Rue du Mont Griffon
Rue Montgolfier
Rue Berthe Morisot
Rue Jean Moulin
Chemin du Moulin
Rue du Moulin
Rue Mozart -Bach
Rue Alfred de Musset
N
Rue Gérard de Nerval
Allée des Noisetiers
O
Voie de Desserte Orientale
Allée des Ormeaux
P
Impasse du parc
Rue de Paris
Ruelle de Paris
Rue Denis Papin
Rue Parmentier
Rue Pasteur
Rue de La Pente
Rue des Perdrix
Avenue Gabriel Péri
Rue Piard
Rue Pic -Vert
Rue de Picardie
Rue Louise du Pierry
Allée des Pinsons
Sentier de la Planchette
Voie Georges Pompidou

en Jaune : voies Privées

en Rose : Voies départementales

en vert : voies Territoriales

Allée Jacques Prévert
Rue de Provence
Rue Jean Marie Prugnot
R
Allée Maurice Ravel
Chemin des Regards
Allée Auguste Renoir
Allée Pierre Reverdy
Rue Richelieu
Place Arthur Rimbaud
Rue Albert Roussel
S
Avenue de la Sablière
Rue Antoine de Saint Exupéry
Rue Saint John Perse
Rue Roger Salengro (RD29)
Rue Louis Sallé
Place George Sand
Allée Albertine Sarrazin
Rue Léon Schwartzberg
Allée Léopold Sédar Senghor
Allée Serins
Avenue de Sévigné
Allée Alfred Sisley
T
Chemin du Tertre (CR N°19)
Rue du Tertre
Chemin de la Têtière
Avenue des Tilleuls
Place des Tilleuls
Ruelle Traversière
Allée des Tulipiers
V
Rue Edouard Vaillant
Avenue de Valenton (RD136)
Rue Paul Valéry
Allée Vincent Van Gogh
Rue Eugène Varlin
Avenue de Verdun
Rue Jule Verne
Rue du Vieux Louvre
Allée des Vignes
Rue Alfred de Vigny
Place Louise de Vilmorin
W
Avenue du Président Wilson
Y
Chemin de Yerres à Boissy (CR n°6)
Z
Rue Émile Zola

en Jaune : voies Privées

en Rose : Voies départementales

en vert : voies Territoriales

