Plan Local D'urbanisme De Villepinte

Département de Seine-Saint-Denis

Paris Terres d'Envol

4.RÈGLEMENT PRESCRIPTIONS ÉCRITES

PLU approuvé en Conseil Territorial le 18 décembre 2017

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU « BANDE BALLANGER »

Approuvée au Conseil Territorial le 26 juin 2024

Villepinte

PARIS TERRES D'ENVOL
Aulnay-sous-Bois / Drancy / Dugny / Le Blanc-Mesnil
Le Bourget / Sevran / Tremblay-en-France / Villepinte

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM : ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN 17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC : ZONE MIXTE, GRANDS ENSEMBLES 38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP : ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE 57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF : ZONE D'EQUIPEMENTS 100

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 116

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUV : ZONE A URBANISER 117

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 138

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N : ZONE NATURELLE 139

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX RISQUES 150

RISQUES AUTOUR DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL OU ASSIMILE, D'HYDROCARBURES ET DE PRODUITS CHIMIQUES 150
FICHE TECHNIQUE GYPSE 152

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 155

ANNEXES 164

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 165
LISTE D'ESPECES D'ARBRES ET D'ARBUSTES AUTOCHTONES EN ILE-DE-FRANCE 166

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Villepinte est divisé en :

- zones urbaines : Uma, Umb, Umc,Umd, Uc, Up et Upa, Uf et Ufa, Uea, Ueb, Uec, Ued,Uee et Uef
- zones à urbaniser : AUv, Auva, Auvb, Auvc et Auvd sur le secteur de la Pépinière
- zones naturelles : N et Nℓ

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.151-41 du même code ;
- la localisation des secteurs paysagers, des secteurs parcs, des jardins familiaux et des alignements d'arbres soumis aux dispositions des articles L151-19 ou L151-23 du même code ;
- la localisation des éléments du patrimoine bâti à préserver, repérés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;
- des secteurs de mixité sociale à l'intérieur desquels un pourcentage de logements sociaux est imposé pour les opérations d'une certaine taille au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

ARTICLE 4 : PATRIMOINE

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine (en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT- RAPPEL DE L'ARTICLE L151-33

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 6 : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur Villepinte au titre de l'article L.151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (article L.152-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 7 : GESTION DES EAUX

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment : l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

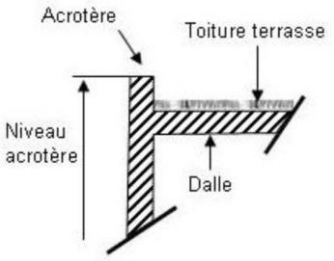
ARTICLE 8 : DÉFINITIONS

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

Désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ; ils permettent d'assurer une bonne étanchéité de la construction.



Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière, assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

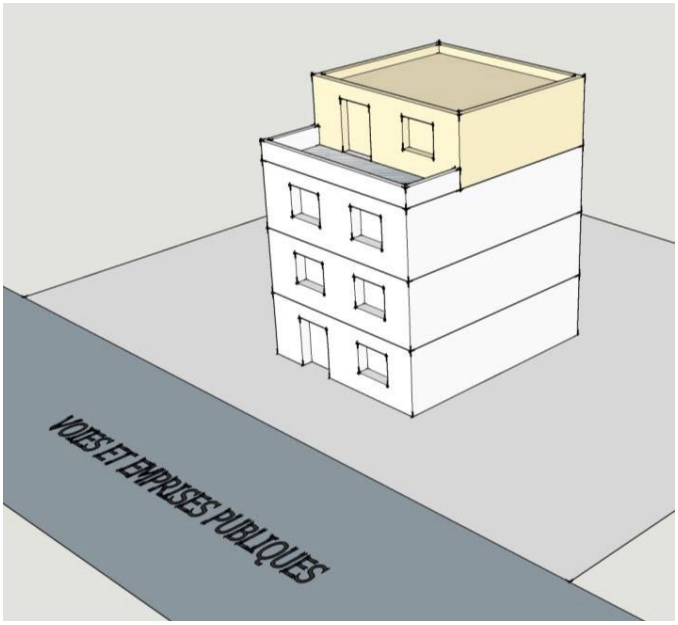
Sont considérées comme des annexes toutes les constructions non destinées à du logement (abris de jardin, local vélos, garage…), d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 3,50m, accolées ou non à la construction principale et d'une emprise au sol de moins de 20 m^2.

Arbre de haute tige (ou à grand développement)

Arbre dont la première branche (ou la ramure), à maturité, est située à au moins 2m du sol. La distance conseillée à titre indicatif, entre un arbre de haute tige et une façade est de 8m.

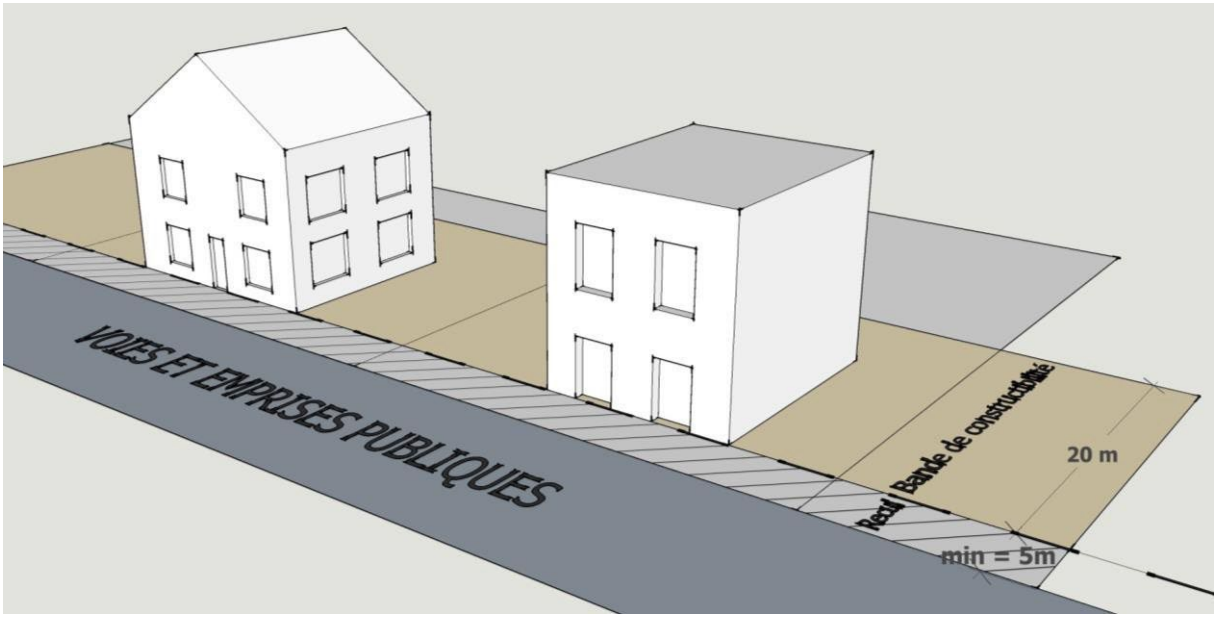
Attique

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade.



Bande de constructibilité

La bande de constructibilité est une bande au sein de laquelle les constructions nouvelles sont autorisées. S'appliquant sur la zone Up uniquement, elle est fixée à 20m à partir de la marge de recul de 5m.



Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination définies par le code de l'urbanisme à une autre de ces destinations.

Clairevoie

Se dit d'une clôture laissant passer la lumière du jour et comportant davantage de vides que de parties pleines.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Corniche

Une corniche est un élément en saillie sur une construction, couronnant une façade ou venant diviser un mur. Il s'agit d'un élément décoratif qui souligne des éléments et certaines lignes du bâtiment, comme la distinction des étages, pour souligner des balcons etc... Les corniches apportent une animation architecturale de la façade.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, garage, etc.
Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerce alimentaire : - alimentation générale ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. Commerce non alimentaire : - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins d'un tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes. Cette destination comprend les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,… Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol, ou la surface projetée de la ou des constructions en cas de constructions sur pilotis.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol.

Les annexes constituent de l'emprise au sol.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises… à l'exclusion des voies ferrées.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si :

- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLU classe comme espaces boisés, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, etc.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notam communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de surélévations constituent des extensions.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

Façade comportant des baies – façade aveugle

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Une façade aveugle peut donc comporter ces éléments.

Habitations légères et de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs (art R111-31 du Code de l'Urbanisme)

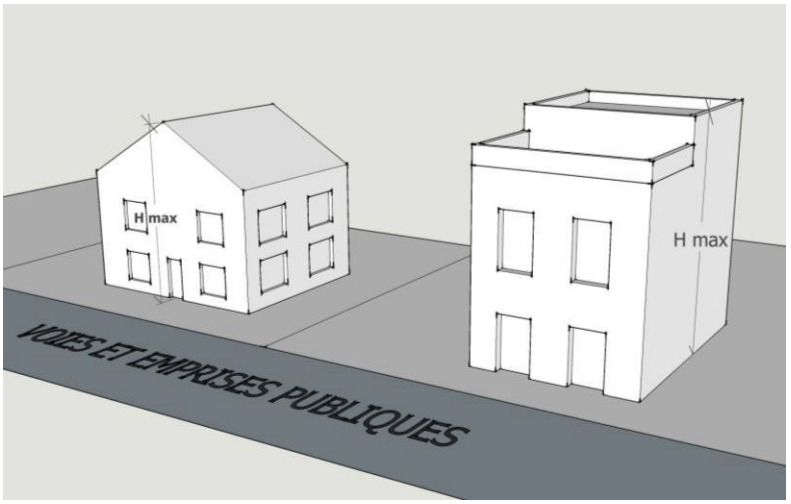
Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas de toitures inversées, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains présentant un décaissement, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout.

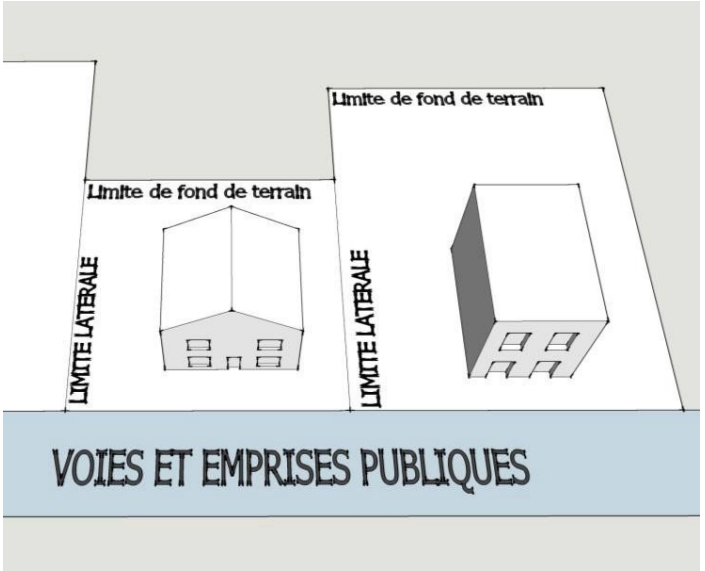


Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.



Matériaux biosourcés

Matériaux dont les matières premières sont d'origine végétale ou animale.

Ils présentent de grandes qualités en isolation et en structure : les matériaux biosourcés représentent une alternative écologique aux standards de la construction.

Exemples : laine de chanvre, béton de chanvre, laine végétale ou animale, liège, bois, ouate de cellulose…

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Place commandée

Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative.
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Rez-de-chaussée

Partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant, voire en surélévation sur un sous-sol *(rez-de-chaussée surélevé)*

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Surface de plancher

(Cf. article R.111-22 du code de l'urbanisme).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture végétalisée

Plusieurs types de toitures peuvent être aménagés en fonction des capacités des éléments porteurs :

- **Système extensif :** il se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 10 cm) limitant la surcharge (entre 30 et 100 kg/m^2 à capacité maximale en eau). Le tapis végétal associe souvent des plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses, qui se caractérisent par une forte résistance aux aléas climatiques (sècheresse en été, forte pluie en automne...). De plus, ce type de végétation ne nécessite quasiment aucun entretien. L'arrosage peut être limité aux périodes de longue sècheresse, voire supprimé si l'on accepte un jaunissement temporaire du tapis végétal. Le rôle joué par ce type de végétation pour la faune reste limité.

- **Système semi-extensif :** il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 10 et 25 cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/ m^2 à capacité maximale en eau. (Il est nécessaire de s'assurer que les éléments porteurs peuvent supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture.) Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune,

moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif.

- **Système intensif :** il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 25 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m^2 à capacité maximale en eau. Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où pourront être plantés de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

Voie

Une voie correspond à une emprise publique ou privée dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Um

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La **zone Um** est une zone urbaine en mutation correspondant à l'axe du boulevard Robert Ballanger et à ses abords, au quartier élargi de la gare du Vert Galant, aux axes des avenues Emile Dambel et de la République, aux alentours de la Mairie.

Elle a une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services,…).

Elle comprend quatre secteurs :

- Uma le long du côté nord du boulevard Robert Ballanger à partir du n°111 jusqu'à l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny ;
- Umb sur le côté sud du boulevard Robert Ballanger entre la limite communale et l'avenue Emile Dambel, le long de l'avenue Emile Dambel jusqu'à la rue du Vert Galant, autour de la gare du Vert Galant, ainsi qu'au nord et au sud du centre ancien dans le secteur de la mairie ;
- Umc à l'entrée sud du centre ancien, le long de l'avenue de la République, sur les arrières sud du boulevard Robert Ballanger, ainsi qu'en entrée de ville, à l'Est, en limite avec Tremblay-en-France, ainsi qu'au nord du secteur de la gare du Vert-Galant.
- Umd délimitant la Bande Ballanger dans sa partie concernée par le projet de rénovation urbaine du quartier de la Noue.

Le secteur Umb du centre ancien est concerné par un périmètre d'attente ; il s'agit de quelques constructions anciennes et en mauvais état qui font l'objet d'une réflexion dans le cadre de la revalorisation et de la réorganisation du bâti autour de la place de la Mairie.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE Um.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Um.2 ;

- toutes constructions créant de la surface de plancher à l'intérieur du périmètre d'attente conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Um.2 dans les secteurs parcs et paysagers, identifiés sur les documents graphiques conformément aux articles L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif identifiés sur le plan de zonage, avenue de la Gare, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Um.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations à destination d'activités artisanales, à condition que ces constructions n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- dans le secteur Umb de mixité sociale identifiés sur les documents graphiques, les opérations de plus de 70 logements doivent comprendre une part minimale de 20% de logements sociaux ; dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les annexes sous réserve d'avoir une hauteur totale inférieure à 3,50m et d'une emprise au sol de moins de 20 m^2 ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone, dans la limite de 30 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbresou plantations existantes.

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe du présent règlement :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151-19 du CU dont la liste figure en annexes doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe).

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits :**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

  Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent règlement.

- ***Gypse***

  Le plan des annexes matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe.

  Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

  Dans les secteurs concernés par des risques liés au gypse, toute demande sera soumise à l'inspection générale des carrières.

ARTICLE Um.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes ou à l'angle de deux voies Pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.
Pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu,notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.5 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

3.1.6 Constructions existantes

Les dispositions de l'article 3.1.5 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

3.2. Voies nouvelles

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à 8 m.**

Cette emprise est réduite : à 6 m minimum pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE Um.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est de type séparatif.

Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et son règlement en vigueur.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un dispositif anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans les secteurs d'aléa fort gypse (zone rouge), une étude géologique est obligatoire pour confirmer le contexte géotechnique local et préciser les capacités d'absorption du sol ou du sous-sol. Dans les autres secteurs de la ville, il est recommandé de réaliser une étude géologique.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement ou la modification de branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, …) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, …). Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales. Les techniques d'infiltration seront à privilégier, excepté dans les zones d'infiltration superficielle ou d'injection profonde proscrite identifiées dans le zonage pluvial du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis. (Se référer à la carte située en annexe). Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Le débit de fuite est limité à 2l/s/ha.

L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour limiter l'impact de l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, …) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Pour les eaux issues de parking de surface, ainsi que des voiries, des dispositifs alternatifs devront être mis en œuvre afin de réduire les rejets d'eaux pluviales et de favoriser la décantation et la filtration (filtres plantés, massifs infiltrants, noues, tranchées drainantes...). Ces eaux devront être préférentiellement infiltrées si possible, ou réutilisées, avant d'envisager tout rejet en réseau d'assainissement qui, le cas échéant, devra être justifié. **Il en sera de même pour les eaux issues de parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau d'eaux usées**.

Pour les parkings de surface, souterrains ou couverts, de plus de 30 places, l'opportunité de mettre en place un traitement de débourbage-déshuilage devra faire l'objet d'un avis préalable du service gestionnaire en matière d'assainissement.

4.2.3 Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

4.2.4 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.
Tout projet se raccordant à un ouvrage départemental devra se conformer au Règlement de l'Assainissement Départemental.

4.2.5 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Um.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

En Uma :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

Les services publics ou d'intérêt collectif situés sur le boulevard Robert Ballanger peuvent s'implanter dans la bande des 4m si le secteur fait l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble.

En Umb :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

Néanmoins les constructions doivent être implantées à l'alignement, y compris les parcelles d'angle :

- le long du boulevard Robert Ballanger entre l'avenue Montcalm et l'avenue Dambel ;

- avenue de la Gare.

- avenue Blanqui sur le trottoir nord, (numéros impairs).

- rue du Général Leclerc.

- avenue du chemin de fer sur le trottoir Est, (numéros pairs) ; sur le trottoir Ouest (numéros impairs) les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 4 m minimum.

Pour les avenues de la Gare, Blanqui, rue du Général Leclerc et avenue du chemin de fer, en cas d'alignement sur un côté d'une parcelle d'angle, l'alignement doit se poursuivre sur l'autre rue, uniquement sur la parcelle d'angle.

En Umc :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

En Umd :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

6.2. Saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, …) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,50 m maximum
- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons et les véhicules, mais sur les espaces verts.

6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul ou d'alignement, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.

- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

6.4. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation de ces dispositifs n'est autorisée qu'à partir du 1er étage.

ARTICLE Um.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Uma, Umb, Umc et Umd :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

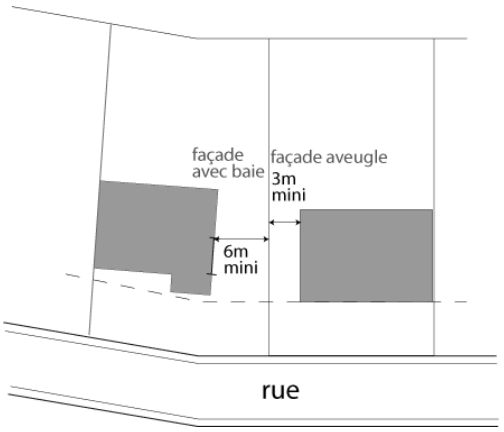
Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites de fond de parcelles pour lesquelles le retrait défini en 7.2. doit être respecté.

Disposition particulière :

Dans le secteur Umc les constructions à usage d'annexe, dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50m et l'emprise au sol inférieure ou égale à 20m², sont autorisées et peuvent s'implanter librement si la façade concernée est aveugle ; en cas de façade présentant des baies, les constructions doivent s'implanter en retrait selon les règles édictées au 7.2.

7.2. En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement, de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 6 m (L = H/2 ≥ 6 m). Si le plan considéré n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.
- Lorsque la façade est aveugle, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 3 m (L = H/2 ≥ 3 m).



7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.4. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1., les travaux d'extension peuvent être autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, comptée horizontalement, entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, soit $L \geq Hmax$.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 4 m ($L = Hmin \geq 4$ m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

Cette distance s'apprécie au plan considéré, au droit des baies

ARTICLE Um.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder :

SECTEURS	Uma	Umb	Umc	Umd
Emprise au sol maximale	**65%**	**55%**	**45%**	**65%**

9.2. En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus est majorée de 5%.

9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.4. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 ou L151-23

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs ne peut excéder 5% de la surface protégée.

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers ne peut excéder 30% de la surface protégée.

ARTICLE Um.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Uma et Umd :

Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 5 étages sur rez-de-chaussée (R+5) et 19m, acrotère inclus. A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Pour les toitures en pente : 16m à l'égout du toit et 19m au faîtage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 4 étages et un niveau de combles (R+4+C) (hors sous-sols éventuels).

Dans le cas de toiture à la Mansart : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 19 m au faitage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 4 étages et un niveau de combles (R+4+C) (hors sous-sols éventuels).

Umb :

Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 4 étages sur rez-de-chaussée (R+4) et 16m, acrotère inclus. A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Pour les toitures en pente : 13m à l'égout du toit et 16m au faîtage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 3 étages et un niveau de combles (R+3+C) (hors sous-sols éventuels).

Dans le cas de toiture à la Mansart : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 16 m au faitage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 2 étages et un niveau de combles (R+3+C) (hors sous-sols éventuels).

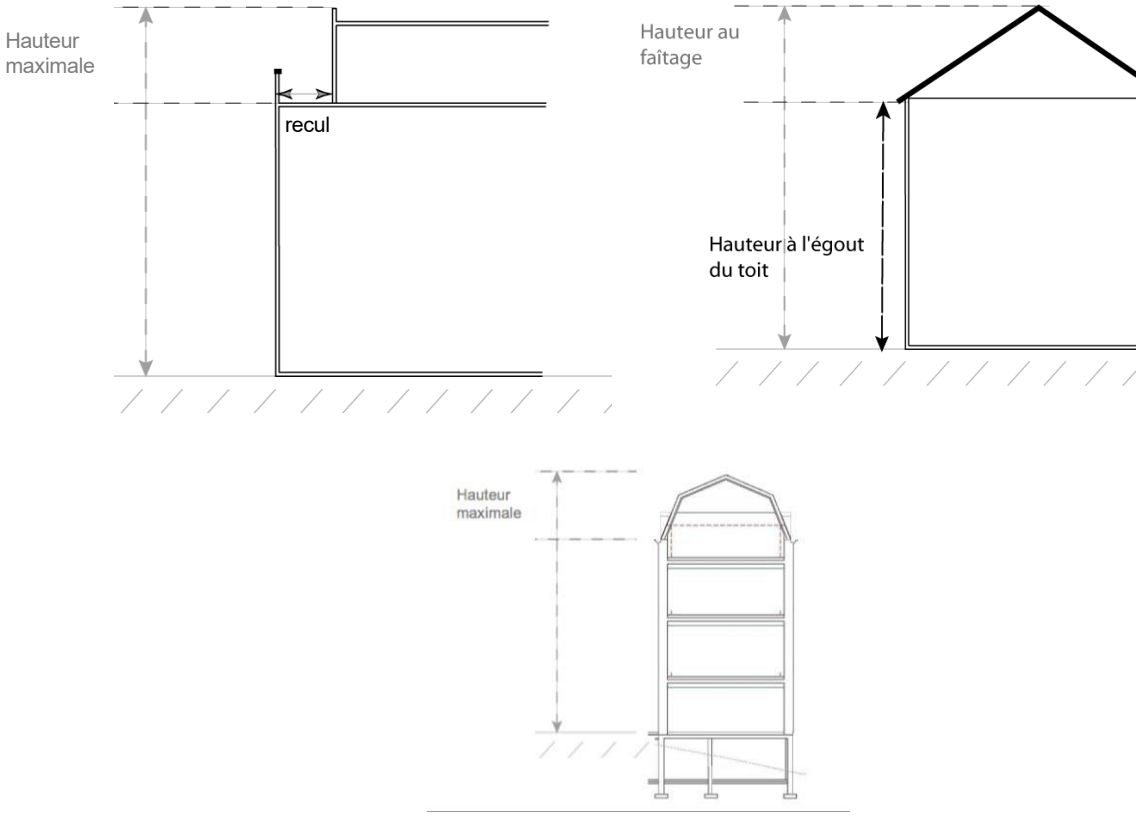
Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone Up, les hauteurs sont minorées de 3 mètres sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone Up.

Umc :

Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 3 étages sur rez-de-chaussée (R+3) et 12m, acrotère inclus. A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

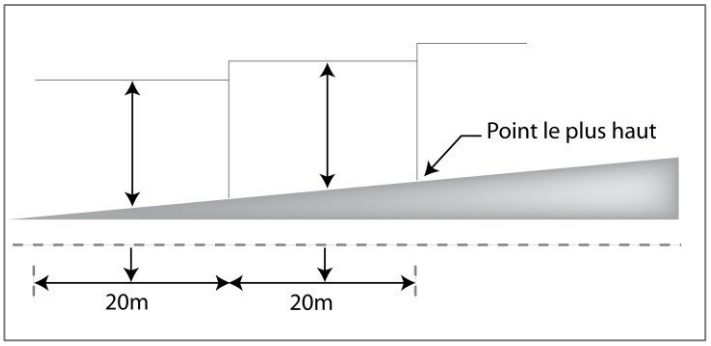
Pour les toitures en pente : 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 2 étages et un niveau de combles (R+2+C) (hors sous-sols éventuels).

Dans le cas de toiture à la Mansart : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 m au faitage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 2 étages et un niveau de combles (R+2+C) (hors sous-sols éventuels).



10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public du type relais hertzien, château d'eau, …

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur de la construction après travaux ne soit pas modifiée. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés, même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm.

ARTICLE Um.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 20 m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus de 20m, afin de rythmer la façade de la construction. Ces dispositions ne s'imposent pas dans le secteur Umd qui correspond à la bande Ballanger dans le cadre du projet de rénovation urbaine du Parc de la Noue.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent.

A proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

11.3. Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériau de couvertures sur les rampants et sur les brisis.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.

Il est recommandé de végétaliser les toitures terrasses.

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

Les clôtures sur rue seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1mètre, surmonté de matériaux dont la transparence sera d'au moins 20% ».

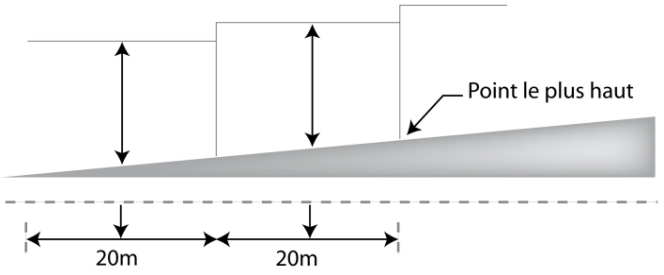
Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, …) il pourra être réalisé un muret de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1,50 m.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE Um.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

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

La norme de production des places de stationnement s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Dans les secteurs Uma, Umd et Umb, les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées dans le corps du bâtiment ou en sous-sol.

Dans le secteur Umc, les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques**,** sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes existantes : gare de Villepinte, Gare du Vert-Galant, Gare du Parc des Expositions, gare de Sevran-Beaudottes et à venir : la station Sevran Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et la station du Parc des Expositions de la future ligne du Métro 17 du Grand Paris Express.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs tranches, la répartition des places peut être mutualisée.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	Automobile	Motocycles moto, scooter
longueur	5,00m	2,50 m
largeur	2,30m sans obstacle de part et d'autre, 2,50m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,80m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure ou égale à 2,50m	2,20 m

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 10 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée ou en sous-sol ;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m^2 de surface de stationnement ;

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.2 – Normes de stationnement

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	Pour les constructions de moins de 10 logements : 1 place de stationnementpar tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions comportant 10 logements ou plus, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1,1 places par logement. 1 place par logement pour les logements sociaux Pour les constructions de 10 logements et plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocylces.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m² par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m² par logement.
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Pour les constructions de plus de 200 m² : 1 place pour 10 employés
Artisanat	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Pour les constructions de plus de 150 m² : 1 place pour 10 employés
Bureaux	A moins de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de SDP. A plus de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express : 1 place pour 55 m² de SDP. 1% des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1,5m² pour 100 m² de SDP

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet, des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	Pour les constructions de plus de 500 m^2 : 1 place pour 10 employés. Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun :

Dans le secteur Umb, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500 m d'une gare RER, sans être inférieures à 1 place par logement.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

12.3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination. Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article 12.2 - Normes de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, divisons de construction existantes)

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Le nombre de places de stationnement exigé est, au minimum, celui prévu à l'article 12.2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées. Lorsque le nombre de places à créer est supérieur ou égal à 3, ces places devront être réalisées en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée.

Dans le secteur Umc : pour les travaux ayant pour conséquence l'augmentation de la surface de plancher des constructions existantes (extension, aménagement des combles,…) correspondant à moins de 30% de la surface de plancher existante et autorisée, il n'est pas demandé de place supplémentaire à condition que l'extension prévue n'ait pas pour effet de supprimer les places existantes, ni de créer un logement supplémentaire.

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

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain resté libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9m^3 de terre.
Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;

- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

Le pétitionnaire devra se reporter aux annexes du PLU qui établit une liste d'espèces d'arbres et d'arbustes autochtones en Île-de-France.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Dans le secteur Uma et Umd :

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Dans le secteur Umb :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Dans le secteur Umc :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,70
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,40 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses et murs pignons végétalisées	coefficient : 0,10

Il pourra être fait abstraction des dispositions de l'article 13.2. :

- lorsque le projet est implanté sur des emprises foncières qui ont comme limites le tour d'échelle de la construction existante.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Dans ce cas, le coefficient d'espace vert n'est pas réglementé.

13.3. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 ou L151-23 :

Les secteurs parcs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Ce pourcentage est de 70% pour les secteurs paysagers, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.4 Alignements d'arbres :

Les plantations d'alignement protégés au titre de l'article 151-19 sont à préserver. En cas d'abattage d'un arbre protégés au titre de l'article L151-19, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

ARTICLE Um.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle* (cf préambule).

ARTICLE Um.15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront respecter au minimum les obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

il est également recommandé :

- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.
- d'utiliser des matériaux biosourcés pour la construction.
- d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Dispositions particulières

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE Um.16 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonnée (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

Dispositions applicables à la zone Uc

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Uc** couvre les grands ensembles correspondant à des immeubles de logements collectifs organisés autour de vastes espaces de statut publics ou privés. Ces immeubles varient de 3 à 15 niveaux. Ils sont implantés sur des emprises foncières variables, allant des emprises foncières réduites au tour d'échelle des bâtiments, à des terrains très étendus englobant des espaces centraux vastes et privatifs

La zone Uc une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services,…) et doit pouvoir évoluer progressivement dans sa configuration bâtie et son affectation pour accueillir toutes les activités et les services complémentaires à la vie de quartier, dans la mesure où elles ne créent pas de nuisance pour les riverains.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension et le changement de destination des entrepôts existants s'ils constituent l'unique destination sur la parcelle ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc.2 ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc.2 dans les secteurs parcs et paysagers identifiés sur les documents graphiques conformément aux articles L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations à destination d'activités artisanales, à condition que ces constructions n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les entrepôts ou locaux de stockage sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée sur la parcelle ;
- les constructions à usage de parking telles que groupes de garages, batteries de boxes couverts, sous réserve qu'elles soient directement liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée
- les annexes sous réserve d'avoir une hauteur totale hauteur totale à 3,50 m et d'une emprise au sol de moins de 20 m^2 ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone, dans la limite de 30 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbresou plantations existantes ;

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe du présent règlement :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU dont la liste figure en annexes doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe).

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits :**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la

réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent règlement.

- ***Gypse***

Le plan des annexes matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol

autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Dans les secteurs concernés par des risques liés au gypse, toute demande sera soumise à l'inspection générale des carrières.

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.3 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes ou à l'angle de deux voies pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable.
Pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.4 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

3.1.5 Constructions existantes

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

3.2. Voies nouvelles

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à 8 m.**

Cette emprise est réduite à 6 m minimum pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est de type séparatif.
Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et son règlement en vigueur.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un dispositif anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans les secteurs d'aléa fort gypse (zone rouge), une étude géologique est obligatoire pour confirmer le contexte géotechnique local et préciser les capacités

d’absorption du sol ou du sous-sol. Dans les autres secteurs de la ville, il est recommandé de réaliser une étude géologique.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement ou la modification de branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, …) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, …). Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales. Les techniques d'infiltration seront à privilégier, excepté dans les zones d'infiltration superficielle ou d'injection profonde proscrite identifiées dans le zonage pluvial du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis. (Se référer à la carte située en annexe).

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Le débit de fuite est limité à 2l/s/ha.
L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour limiter l'impact de l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, …) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Pour les eaux issues de parking de surface, ainsi que des voiries, des dispositifs alternatifs devront être mis en œuvre afin de réduire les rejets d'eaux pluviales et de favoriser la décantation et la filtration (filtres plantés, massifs infiltrants, noues, tranchées drainantes...). Ces eaux devront être préférentiellement infiltrées si possible, ou réutilisées, avant d'envisager tout rejet en réseau d'assainissement qui, le cas échéant, devra être justifié. **Il en sera de même pour les eaux issues de parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau d'eaux usées**.

Pour les parkings de surface, souterrains ou couverts, de plus de 30 places, l'opportunité de mettre en place un traitement de débourbage-déshuilage devra faire l'objet d'un avis préalable du service gestionnaire en matière d'assainissement.

4.2.3 Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

4.2.4 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

Tout projet se raccordant à un ouvrage départemental devra se conformer au Règlement de l'Assainissement Départemental.

4.2.5 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, et suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

6.2. Saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, …) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,50 m maximum
- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons et les véhicules, mais sur les espaces verts.

6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.

- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important. Ces avancées sont limitées à 1,50 m de l'alignement ou de la marge de reculement fixés.

- En cas de surélévation, dans le prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

6.4. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

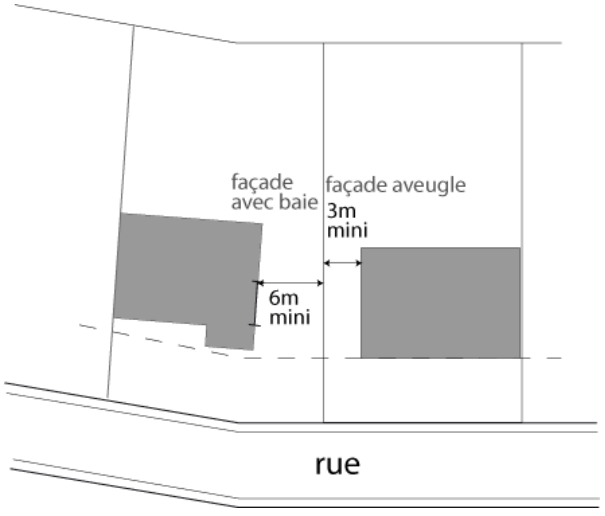
Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites de fond de parcelles pour lesquelles le retrait défini en 7.2. doit être respecté.

Pour les parcelles contiguës à la zone Up ou au secteur Upa, les constructions doivent s'implanter en retrait sur le côté contigu à la zone Up ou au secteur Upa conformément au 7.2.

7.2. En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement, de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 6 m (L = H ≥ 6 m). Si le plan considéré n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.
- Lorsque la façade est aveugle, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 3 m (L = H/2 ≥ 3 m).



7.3. Dispositions particulières

Des implantations, autres que celles définies à l'article 7.1, peuvent être autorisées lorsque le projet est implanté sur des emprises foncières qui ont comme limites le tour d'échelle de la construction existante, ou pour tenir compte de la configuration de l'unité foncière.

7.4 : Saillies en surplomb des marges de retrait

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50m de profondeur et être placées au moins à 3 m au-dessus du sol.

7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.6. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, comptée horizontalement, entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, soit $L \geq Hmax$.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 4 m ($L = Hmin \geq 4$ m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

Cette distance s'apprécie au plan considéré, au droit des baies

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, ne pourra excéder 45% de la superficie de l'unité foncière,
L'emprise n'est pas réglementée lorsque le projet est implanté sur des emprises foncières qui ont comme limites le tour d'échelle de la construction existante.

9.2. En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus est majorée de 5%.
9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.4. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 ou L151-23

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs (L151-23) ne peut excéder 5% de la surface protégée.

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers (L151-19) ne peut excéder 30% de la surface protégée.

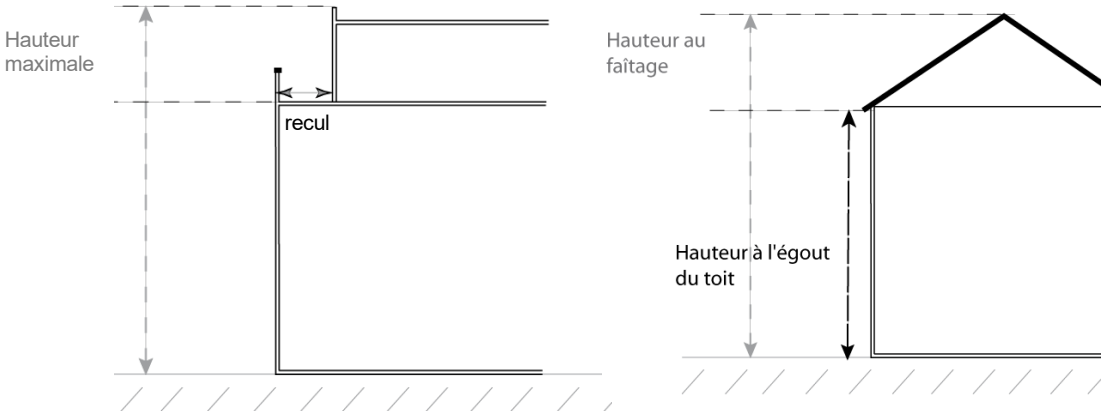
ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

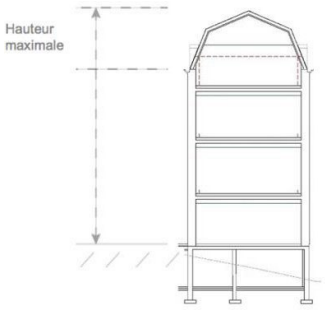
10.1. Dispositions générales

Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 4 étages sur rez-de-chaussée (R+4) et 15m, acrotère inclus. Le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Pour les toitures en pente : 12m à l'égout du toit et 15m au faîtage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 3 étages et un niveau de combles (R+3+C) (hors sous-sols éventuels).

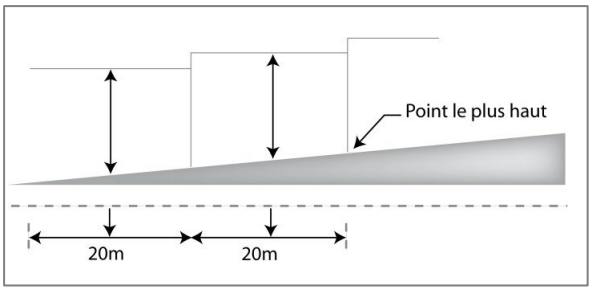
Dans le cas de toiture à la Mansart : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15 m au faitage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 2 étages et un niveau de combles (R+2+C) (hors sous-sols éventuels).





10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public, du type relais hertzien, château d'eau, …

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés, même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 20 m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus de 20m, afin de rythmer la façade de la construction.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent.

A proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

11.3. Toitures

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériau de couvertures sur les rampants et sur les brisis.

Il est recommandé de végétaliser les toitures terrasses.

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

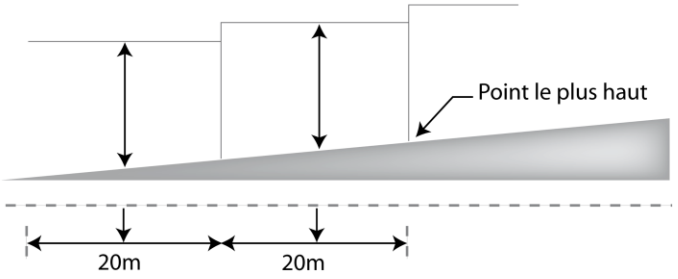
Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie,

Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, …) il pourra être réalisé un muret de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1,50 m

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

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

La norme de production des places de stationnement s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées dans le corps du bâtiment ou en sous-sol.

Au regard du projet, une adaptation de la règle ci-dessus pourra être envisagée pour les stationnements liées aux commerces afin de leur permettre le cas échéant de réaliser leur aire de stationnement en surface et hors de l'enveloppe du bâtiment.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes existantes : gare de Villepinte, Gare du Vert-Galant, Gare du Parc des Expositions, gare de Sevran-Beaudottes et à venir : la station Sevran Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et la station du Parc des Expositions de la future ligne du Métro 17 du Grand Paris Express.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire

ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
longueur	5,00m	2,50 m
largeur	2,30m sans obstacle de part et d'autre, 2,50m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,80m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure ou égale à 2,50m	2,20 m

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 10 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée ;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m^2 de surface de stationnement.

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.2 – Normes de stationnement

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	Pour les constructions de moins de 10 logements : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions comportant 10 logements ou plus, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,1 places par logement. 1 place par logement pour les logements sociaux. Pour les constructions de 10 logements et plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocylces.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m² par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m² par logement.
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Pour les constructions de plus de 200 m² : 1 place pour 10 employés
Artisanat	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Pour les constructions de plus de 150 m² : 1 place pour 10 employés
Bureaux	A moins de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions et Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de SDP. A plus de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions et Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express : 1 place pour 55 m² de SDP. 1% des places de stationnements devront être réservées au stationnement des motocycles.	1,5m² pour 100 m² de SDP
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet, des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

12.3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination. Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article 12.2 - Normes de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévation, divisons de construction existantes)

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Le nombre de places de stationnement exigé est, au minimum, celui prévu à l'article 12.2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée.

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

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain restant libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9m³ de terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;

- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

Le pétitionnaire devra se reporter aux annexes du PLU qui établit une liste d'espèces d'arbres et d'arbustes autochtones en Île-de-France.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,70
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,40 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses et murs pignons végétalisées	coefficient : 0,10

Il pourra être fait abstraction des dispositions de l'article 13.2. :

- lorsque le projet est implanté sur des emprises foncières qui ont comme limites le tour d'échelle de la construction existante.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans ce cas, le coefficient d'espace vert n'est pas réglementé.

13.3. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 ou L151-23 :

Les secteurs parcs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Ce pourcentage est de 70% pour les secteurs paysagers, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.4. Alignements d'arbres :

Les plantations d'alignement protégés au titre de l'article L151-19 sont à préserver. En cas d'abattage d'un arbre protégés au titre de l'article L151-19, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle* (cf préambule).

ARTICLE Uc.15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront respecter au minimum les obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

il est également recommandé :

- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- d'utiliser des matériaux biosourcés pour la construction.

- d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Dispositions particulières

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UC.16 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonnée (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

Dispositions applicables à la zone Up

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone Up est une zone urbaine qui couvre le tissu pavillonnaire de la commune et englobe les opérations de lotissements réalisés de la fin du XIXème siècle à nos jours.

De caractère résidentiel dominant, elle peut néanmoins accueillir des activités commerciales et de services, voire même des activités artisanales non nuisantes pour la vie de quartier.

Elle correspond à un tissu de densité moyenne où dominent des pavillons de deux étages (R+1 +C), implantés en retrait des voies. Ce tissu pavillonnaire « classique » est relativement stable, mais doit pouvoir évoluer progressivement : agrandissement, surélévation, réhabilitation, rénovation, constructions d'annexes …, doivent être permis dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu.

Elle comprend un secteur particulier :

Upa qui correspond à des lotissements récents de densité élevée, avec des parcelles de très petite superficie, des constructions pour la plupart en bande ou mitoyennes, des typologies architecturales homogènes. La cohérence de chaque opération doit être maintenue.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE UP.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt excepté celles mentionnées à l'article Up2, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Up.2 ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Up.2 dans les secteurs parcs, paysagers et jardins familiaux identifiés sur les documents graphiques conformément aux articles L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif identifiés sur le plan de zonage, place Bérégovoy, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations à destination d'activités artisanales, à condition que ces constructions n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les entrepôts ou locaux de stockage sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée sur la parcelle ;
- Les constructions à usage de parking telles que groupes de garages, batteries de boxes couverts, sous réserve qu'elles soient directement liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée
- les annexes sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50m ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone, dans la limite de 30 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbresou plantations existantes ;
- dans les jardins familiaux identifiés sur les documents graphiques, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 10m² et d'une hauteur totale à 2,5 m. Au moins 80% de leur superficie doit être végétalisée ou cultivée.

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe du présent règlement :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151-19 du CU dont la liste figure en annexes doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe).

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits :**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

  Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent règlement.

- ***Gypse***

  Le plan des annexes matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe.

  Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

  Dans les secteurs concernés par des risques liés au gypse, toute demande sera soumise à l'inspection générale des carrières.

ARTICLE UP.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf dans les cas suivants :

- pour les unités foncières traversantes ou à l'angle de deux voies pour lesquelles un accès sur chacune des voies sera envisageable ;
- lorsque la largeur de façade donnant sur l'espace public est supérieure à 20 mètres, deux accès par unité foncière sont autorisés. Néanmoins, dans ce cas-là :
  - la création d'un deuxième accès ne doit pas occasionner de gêne pour le voisinage ;
  - l'espace entre les deux accès sera au minimum de 6 mètres.

Pour des raisons de sécurité, l'accès se fera de préférence depuis les voies adjacentes au réseau départemental très circulé.

3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et

de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Pour ces raisons, les accès directs sont interdits sur :

- la rue Emile Dambel, côté impair,
- l'avenue du Général de Gaulle,
- le boulevard Laurent et Danielle Casanova, à l'exclusion des n° 2 à 8 côté pair,
- l'avenue du Général Clémenceau

3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.5 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 m.

3.1.6 Constructions existantes

Les dispositions de l'article 3.1.5 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

3.2. Voies nouvelles

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à 8 m.**

Cette emprise est réduite : à 6 m minimum pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est de type séparatif.
Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et son règlement en vigueur.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un dispositif anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans les secteurs d'aléa fort gypse (zone rouge), une étude géologique est obligatoire pour confirmer le contexte géotechnique local et préciser les capacités d'absorption du sol ou du sous-sol. Dans les autres secteurs de la ville, il est recommandé de réaliser une étude géologique.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement ou la modification de branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, …) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, …). Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales. Les techniques d'infiltration seront à privilégier, excepté dans les zones d'infiltration superficielle ou d'injection profonde proscrite identifiées dans le zonage

pluvial du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis. (Se référer à la carte située en annexe).
Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Le débit de fuite est limité à 2l/s/ha.

L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour limiter l'impact de l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, …) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Pour les eaux issues de parking de surface, ainsi que des voiries, des dispositifs alternatifs devront être mis en œuvre afin de réduire les rejets d'eaux pluviales et de favoriser la décantation et la filtration (filtres plantés, massifs infiltrants, noues, tranchées drainantes...). Ces eaux devront être préférentiellement infiltrées si possible, ou réutilisées, avant d'envisager tout rejet en réseau d'assainissement qui, le cas échéant, devra être justifié. **Il en sera de même pour les eaux issues de parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau d'eaux usées**.

Pour les parkings de surface, souterrains ou couverts, de plus de 30 places, l'opportunité de mettre en place un traitement de débourbage-déshuilage devra faire l'objet d'un avis préalable du service gestionnaire en matière d'assainissement.

4.2.3 Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

4.2.4 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.
Tout projet se raccordant à un ouvrage départemental devra se conformer au Règlement de l'Assainissement Départemental.

4.2.5 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et dans une bande de constructibilité de 20 m, compté à partir de la marge de recul de 5m.

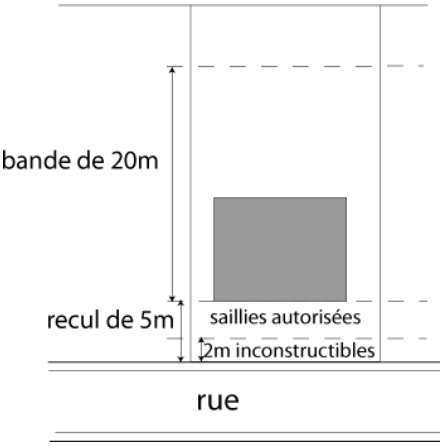
Autour de la place Bérégovoy les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6.2. Saillies

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, …) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, sont autorisées :

- les saillies à condition d'avoir une profondeur de 1,50m maximum, et d'être placées à 3 m minimum du sol naturel
- les saillies reliées au sol (du type accès par un escalier éventuellement prolongé d'un petit balcon), à condition qu'elles soient situées à une distance minimale de 2m par rapport à l'alignement des voies, et une surface maximale de 5m².



6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes à l'approbation du PLU et ne respectant pas le recul de 5m, les saillies, y compris celles reliées au sol, sont autorisées dans la limite des règles fixées au 6.2.

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.

- En cas de surélévation ou d'extension, dans le prolongement des murs d'origine d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

6.4. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

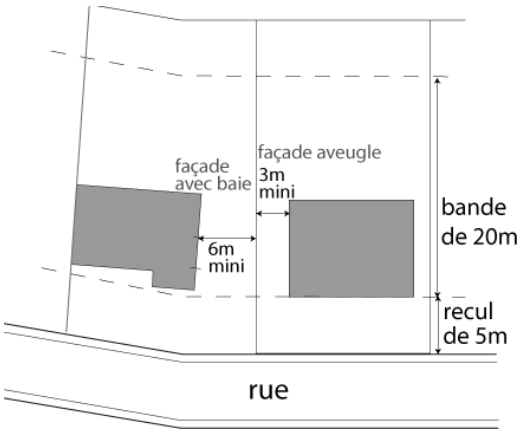
Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation de ces dispositifs n'est autorisée qu'à partir du 1er étage.

ARTICLE UP.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans la zone Up hors secteur Upa :

7.1.1. Dans la bande de 20m par rapport à la marge de recul :

- Les constructions peuvent s'implanter au plus sur une seule limite séparative ; néanmoins, si des constructions sont implantées en limite de part et d'autre de la parcelle concernée, l'implantation est autorisée sur les deux limites séparatives.
- Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites de fond de parcelles pour lesquelles le retrait défini en ci-dessous doit être respecté.
- En cas de retrait :
  - Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 6 m (L = H ≥ 6 m). Si la façade considérée n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.
  - Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 3 m (L = H/2 ≥ 3 m).



  - Les constructions à usage d'annexe, dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50m et une emprise au sol inférieure ou égale à 20m², sont autorisées et peuvent s'implanter librement si la façade concernée est aveugle ; en cas de façade présentant des baies, les constructions doivent s'implanter en retrait selon les règles édictées au 7.1.1.

7.1.2. Au-delà de la bande des 20m par rapport à la marge de recul :

- Les constructions principales sont interdites.
- Seules les constructions à usage d'annexe, dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50m et une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² sont autorisées, et peuvent s'implanter en limites séparatives si la façade concernée est aveugle ; en cas de façade présentant des baies, les constructions doivent s'implanter en retrait selon les règles édictées au 7.1.1.

7.2. Dans le secteur Upa :

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives.

- En cas de retrait :
  - Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 6 m (L = H ≥ 6 m). Si la façade considérée n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.
  - Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 3 m (L = H/2 ≥ 3 m).

7.3. Dans l'ensemble de la zone

Dans un souci d'harmonie et de cohérence urbaine, et s'il existe une construction en mitoyen sur l'une ou l'autre des unités foncières contiguës, l'implantation sur la limite séparative latérale doit se faire à l'adossement de la construction (hors annexes) existante.

7.4. Saillies en surplomb des marges de retrait

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50m de profondeur et être placées au moins à 3 m au-dessus du sol.

7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.6. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1 ou 7.2 , les travaux d'extension (hors surélévation) sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, comptée horizontalement, entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, soit L ≥ Hmax.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 4 m (L = Hmin ≥ 4 m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

Cette distance s'apprécie au plan considéré, au droit des baies

ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 35%.

Dans le secteur Upa, l'emprise au sol maximale est fixée à 45%.

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.2. En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus est majorée de 5%.

9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

9.4. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 ou L151-23

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs (L.151-23) ne peut excéder 5% de la surface protégée.

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers (L.151-19) ne peut excéder 30% de la surface protégée.

Dans les jardins familiaux, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale à 2,50 m.

ARTICLE UP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

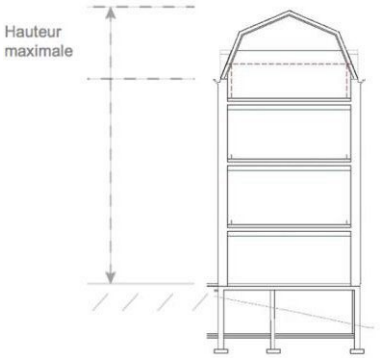
10.1. Dispositions générales

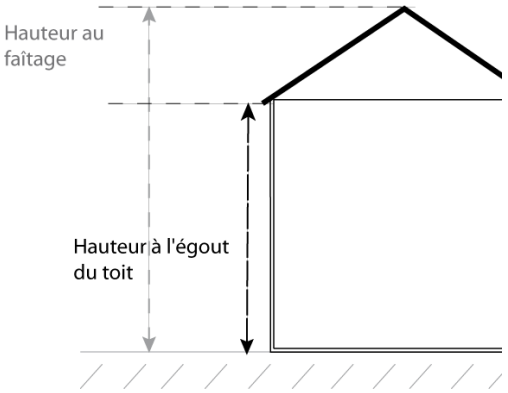
La hauteur maximale des constructions nouvelles, est limitée à :

Dans le cas de toiture terrasse : 9 m, du terrain naturel au point haut de l'acrotère, et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée et deux étages (R+2) (hors sous-sols éventuels) ;

Pour les toitures en pente : 6m à l'égout du toit et 9m au faîtage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles (R+1+C) (hors sous-sols éventuels).

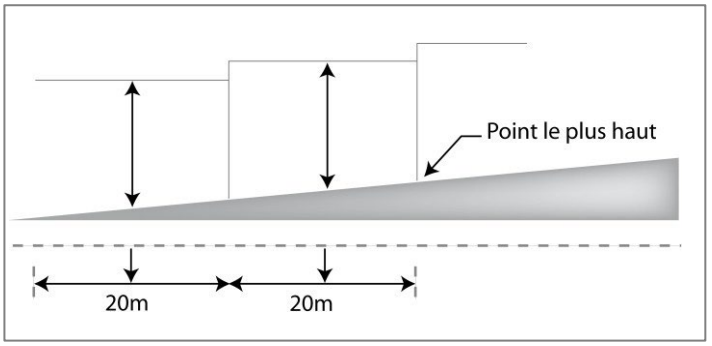
Dans le cas de toiture à la Mansart : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9 m au faitage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 1 étages et un niveau de combles (R+1+C) (hors sous-sols éventuels).





10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public, du type relais hertzien, château d'eau, …

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur de la construction après travaux ne soit pas modifiée. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés, même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm.

ARTICLE UP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent.

A proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

11.3. Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériau de couvertures sur les rampants et sur les brisis.

Il est recommandé de végétaliser les toitures terrasses.

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

Les clôtures sur rue seront composées d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m. Au-dessus du muret et dans la limite des 2,10 m autorisé, le choix est laissé libre au pétitionnaire (haies vives, matériaux à claire voie, etc.).

Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, …) il pourra être réalisé un muret de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1,50 m

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins. La largeur des portails devra être comprise entre 3 m et 3,50 m.

Clôture sur les limites séparatives et les fonds de parcelle : règles particulières

Les clôtures devront obligatoirement être composées d'un grillage et d'une haie vive, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m, le long des voies suivantes :

Quartier de la Haie Bertrand :

- Square Beaumarchais, square J-F Béranger, rue Marc Bernard, avenue Léon Blum (coté pair), rue Bachaga Boualam, rue Bougault, avenue Pierre Brossolette, square A. Camus, boulevard Laurent et Danielle Casanova, avenue du Colonel Fabien, avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, allée Pierre Cot, avenue de la Croix de l'Aumône, avenue Ambroise Croizat, square D.Ferry, chemin des Fontaines, allée Anne Franck, square Godeau, avenue du 8 mai 1945, impasse Le Bihan, square Fernand Léger, allée Jack London, allée Luxembourg, avenue Manouchian, avenue Guy Moquet, allée G.Philippe, avenue Etrel et Julius Rosenberg, square Jean Rostand, allée Jean-Jacques Rousseau, rue Sacco et Vanzetti chemin des Saint-Pères (n° impairs), allée Georges Sorel, allée Elsa Triolet.

Quartier de la Roseraie :

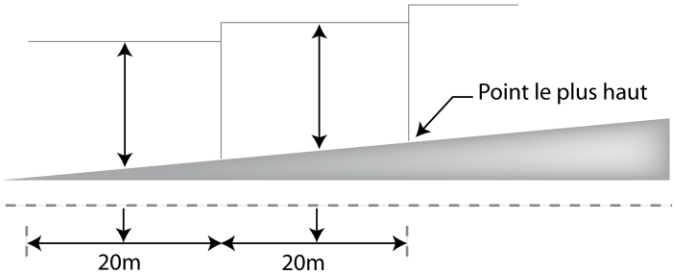
- Allée Boileau, rue G. Brassens, rue la Bruyère, villa de la Bruyère, allée de Byasson, allée Charcot, rue J. Charcot, allée Corneille, allée Fénelon, rue Laborde, villa Laborde, rue Pierre Loti, rue E. Michelet, rue Molière, allée Montesquieu, rue Max Pol Fouchet, rue Racine, rue Saint John Perse Alexis Léger, avenue J-P Sartre, rue Teste, rue de Turenne, allée de Verdun, avenue de Verdun.

Quartier Pasteur :

- Allée Arthur Adamov, allée A. Artaud, allée J. Audiberti, allée Sarah Bernhardt, rue de Champagne, rue Albert Einstein, avenue Elie Faure, rue Sigmun Freud, rue Célestin Freinet, allée A. Jarry, rue François Mauriac, rue Georges Méliès, rue Le Corbusier, rue Nicéphore Niepce, square du Onze Novembre.

Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



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

12.1 – Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

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

La norme de production des places de stationnement s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions de 3 logements ou plus, l'ensemble des places de stationnement devra être réalisé en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes existantes : gare de Villepinte, Gare du Vert-Galant, Gare du Parc des Expositions, gare de Sevran-Beaudottes et à venir : la station Sevran Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et la station du Parc des Expositions de la future ligne du Métro 17 du Grand Paris Express.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	Automobile	Motocycles moto, scooter
longueur	5,00m	2,50 m
largeur	2,30m sans obstacle de part et d'autre, 2,50m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,80m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure ou égale à 2,50m	2,20 m

Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 10 m^2.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée ;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m^2 de surface de stationnement.

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.2 – Normes de stationnement

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les annexes ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface de plancher permettant d'établir le nombre de places.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

A partir de deux logements, les places ne doivent pas être commandées.

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	Pour les constructions comportant moins de 10 logements, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Pour les constructions comportant 10 logements ou plus, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,1 places par logement. 1 place par logement pour les logements sociaux Pour les constructions de 10 logements et plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocylces.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m² par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m² par logement.
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Pour les constructions de plus de 200 m² : 1 place pour 10 employés
Artisanat	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Pour les constructions de plus de 150 m² : 1 place pour 10 employés
Bureaux	A moins de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la stationSevran-Beaudottes de la future ligne duMétro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de lafuture ligne Métro 17 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de SDP. A plus de 500 des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express : 1 place pour 55 m² de SDP. 1% des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1,5m² pour 100 m² de SDP

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet, des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	Pour les constructions de plus de 500 m^2 : 1 place pour 10 employés. Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

12.3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination. Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article 12.2 - Normes de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévation, divisons de construction existantes)

Pour les travaux ayant pour conséquence l'augmentation de la surface de plancher des constructions existantes (extension, aménagement des combles,…) correspondant à moins de 30% de la surface de plancher existante et autorisée, il n'est pas demandé de place supplémentaire à condition que l'extension prévue n'ait pas pour effet de supprimer les places existantes, ni de créer un logement supplémentaire.

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

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain restant libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9m^3 de terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;

- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

Le pétitionnaire devra se reporter aux annexes du PLU qui établit une liste d'espèces d'arbres et d'arbustes autochtones en Île-de-France.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Dans la zone Up, au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont les trois quarts en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Dans le secteur Upa, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont les trois quarts en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,70
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,40 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses et murs pignons végétalisées	coefficient : 0,10

13.3. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 ou L.151-23 :

Les secteurs parcs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Ce pourcentage est de 70% pour les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.5 Alignements d'arbres :

Les plantations d'alignement protégés au titre de l'article L151-19 sont à préserver. En cas d'abattage d'un arbre protégés au titre de l'article L151-19, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

ARTICLE UP.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle* (cf préambule).

ARTICLE Up.15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront respecter au minimum les obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

il est également recommandé :

- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- d'utiliser des matériaux biosourcés pour la construction.

- d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Dispositions particulières

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE Up.16 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonnée (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

Dispositions applicables à la zone Ue

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone Ue englobe toutes les zones d'activités de la commune.

Cette zone accueille un tissu d'activités diverses, constitué d'entreprises industrielles et artisanales, de grandes surfaces commerciales, d'hôtels, mais aussi d'activités tertiaires de bureaux et de services.

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- Uea : Zone d'Activités « Central Parc » en entrée de ville est au nord du boulevard Robert Ballanger et jusqu'à l'A104,
- Ueb : Zone Industrielle « des Merisiers », partie mixte en bordure de la RD 40, zone artisanale des « Petits Ponts », pôle des « Mousseaux », ainsi qu'une partie du Parc des Expositions ;
- Uec : ZAC Paris Nord II (les prescriptions sont issues de la transposition du règlement d'aménagement de zone de la ZAC Paris Nord 2) ainsi qu'au Parc des Expositions,
- Ued : triangles de la Voie des Prés sur lesquels sont implantés une clinique, un Grand Frais et une entreprise artisanale,
- Uee : Zone industrielle « des Merisiers », partie à vocation uniquement Industrielle située à l'arrière, le long de la rue Louis Breguet,
- Uef : est un sous-secteur spécifique aux activités du Petit Forestier.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2 ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2.
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2 dans les secteurs parcs et paysagers identifiés sur les documents graphiques conformément aux articles L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Dans le sous-secteur Uec, est par ailleurs interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article Uec2.

Dans le sous-secteur Uee sont interdites les activités à destination de commerces.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Uea, Ueb, Ued, Uee,et Uef :

- constructions à usage d'habitation, destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la vocation de la zone ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;

Dans le secteur Uec :

- les constructions à usage d'activités industrielles, de bureaux et services, d'artisanat et hôtelières ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et de services communs ;
- à l'exception des îlots gare sud, gare nord et parc, les commerces dont la surface utile de vente est inférieure à 100m² et dont la surface de plancher est inférieure à 150m², sauf commerces et services distribuant produits alimentaires à emporter ;
- dans les ilots gare sud, gare nord et parc, les commerces dont la surface utile de vente est inférieure à 100m² et dont la surface de plancher est inférieure à 150m², et les commerces ou services distribuant des produits alimentaires à emporter dont la surface utile de vente est inférieure à 100m² et dont la surface de plancher est inférieure à 150m², dans la limite d'une superficie totale de 450m² de surface de plancher.
- installations classées si elles répondent à des besoins ou une activité indispensables au fonctionnement du secteur ou si elles constituent des « Datacenter » ou « centres de données » et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- dans les ilots E, F, D, D1 et le parc des expositions, les garages ou ateliers de réparation, stations-services et postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés, si des dispositions particulières sont prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
- les aires de stationnement et les déposes de taxi ;
- chaufferie et équipements techniques à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées ;
- travaux sur construction existante non conformes aux règles édictées par le présent règlement s'ils ont pour objet d'améliorer sa conformité ;

- affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
- aires de stockage si elles ne sont pas implantées devant les bâtiments.

Dans tous les secteurs :

- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone, dans la limite de 30 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbresou plantations existantes ;

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe du présent règlement :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU dont la liste figure en annexes doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe).

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits :**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

  Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent règlement.

- ***Gypse***

  Le plan des annexes matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol

  autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe.

  Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

  Dans les secteurs concernés par des risques liés au gypse, toute demande sera soumise à l'inspection générale des carrières.

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.
Tout accès à une voie publique ou privée doit présenter une largeur minimale de 4m en tout point dans les secteurs Uea, Ueb, Ued, Uee et Uef

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes ou à l'angle de deux voies pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible.

Toutefois, des accès supplémentaires pourront être autorisés pour les besoins en termes de desserte des constructions et installations publiques nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Il pourra également être autorisé un accès supplémentaire pour les besoins du Parc des Expositions, à condition que la spécificité de son usage soit limité à une voie de service.

3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu,notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.4 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

3.1.5 Constructions existantes

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU. Néanmoins, les conditions d'accès existantes ne doivent pas être réduites.

3.2 : Voies nouvelles

3.2.1 Toute voie nouvelle doit :
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- présenter une largeur d'emprise de 3,50m minimum dans le secteur Uec ;
- présenter une largeur minimale de 8m en tout point de la bande de roulement dans les secteurs Uea, Ueb, Ued, Uee et Uef ;

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est de type séparatif.
Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et son règlement en vigueur.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un dispositif anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans les secteurs d'aléa fort gypse (zone rouge), une étude géologique est obligatoire pour confirmer le contexte géotechnique local et préciser les capacités d'absorption du sol ou du sous-sol. Dans les autres secteurs de la ville, il est recommandé de réaliser une étude géologique.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement ou la modification de branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et

de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, …) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, …). Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales. Les techniques d'infiltration seront à privilégier, excepté dans les zones d'infiltration superficielle ou d'injection profonde proscrite identifiées dans le zonage pluvial du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis. (Se référer à la carte située en annexe).

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Le débit de fuite est limité à 2l/s/ha.

L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour limiter l'impact de l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, …) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Pour les eaux issues de parking de surface, ainsi que des voiries, des dispositifs alternatifs devront être mis en œuvre afin de réduire les rejets d'eaux pluviales et de favoriser la décantation et la filtration (filtres plantés, massifs infiltrants, noues, tranchées drainantes...). Ces eaux devront être préférentiellement infiltrées si possible, ou réutilisées, avant d'envisager tout rejet en réseau d'assainissement qui, le cas échéant, devra être justifié. **Il en sera de même pour les eaux issues de parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau d'eaux usées**.

Pour les parkings de surface, souterrains ou couverts, de plus de 30 places, l'opportunité de mettre en place un traitement de débourbage-déshuilage devra faire l'objet d'un avis préalable du service gestionnaire en matière d'assainissement.

4.2.3 Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

4.2.4 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

Tout projet se raccordant à un ouvrage départemental devra se conformer au Règlement de l'Assainissement Départemental.

4.2.5 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales dans les secteurs Uea, Ueb Ued, Uee et Uef

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de :

- 30 m minimum des limites d'emprise de l'A 104.
- 10 m minimum des limites d'emprises de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

6.2. Dans le sous-secteur Uec :

- les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5m minimum ;
- la distance horizontale en tout point du nu de la façade et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points ;
- Les constructions à caractère d'équipement public ou d'intérêt collectif (telles que les postes de transformation EDF, détenteur de gaz, sous-répartition PTT, etc.) et d'une manière générale tous les locaux techniques de dimensions modestes peuvent être implantés en limite d'emprise de voirie.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- En cas de surélévation, dans le prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.

6.4. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

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

7.1. Dispositions générales

Dans les secteurs Uea, Ueb Ued, Uee et Uef :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait :

- Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 6 m (L = H ≥ 6 m). Si la façade considérée n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 4 m (L = H/2 ≥4 m).

Dans le secteur Uec :

- les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ; toutefois, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives si la largeur de la façade du lot est inférieure à 60 m ;
- quel que soit le lot, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, des décrochements de constructions implantées en limite séparative pourront être tolérés s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée ;
- les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 m par rapport à la limite de fond de lot, sauf si celles-ci donnent sur une voie ferrée marchandise, la distance étant alors ramenée à 2 m minimum.

7.2. Dispositions particulières

- Pour le secteur Ueb, Uee et Uef, les parcelles contiguës à la zone Up ou à son secteur Upa, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré d'une construction à la limite de zone doit être au moins égale à la hauteur du plan considéré par rapport au sol, avec un minimum de 8m.
- Pour les secteurs Uea, Uec, et Ued, aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 20 m des limites des zones d'habitat Up et de zones naturelles N.
- Dans toute la zone, les constructions devront respecter une distance minimale de 2m par rapport à la limite légale du chemin de fer.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

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

Dans les secteurs Uea, Ueb Ued, Uee et Uef, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, soit au moins égale à :

- La hauteur totale de la façade la plus haute, avec une distance minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies, soit L = Hmax ≥ 6 m.
- La hauteur totale de la façade la plus basse, avec au minimum 4 m (L = Hmin ≥ 4 m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

Dans le secteur Uec :

- si la façade ne comporte pas de baie : 2 constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4m ;
- si la façade comporte des baies : 2 constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 6m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder :

Dans les secteurs Uea, Ueb Ued, Uee et Uef :

- 70% de la surface de l'unité foncière

Dans le secteur Uec :

- 50% de la surface du lot.
- 40% de la surface de l'unité foncière pour le Parc des Expositions

9.2. Dans les secteurs Uea, Ueb Ued, Uee et Uef, en cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus est majorée de 5%.

9.3 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

9.4. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 ou L151-23

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs (L151-23) ne peut excéder 5% de la surface protégée.

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers (L151-19) ne peut excéder 30% de la surface protégée.

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Dans le secteur Uea ;

La hauteur maximale autorisée est fixée à 21 m.

Dans les secteurs Ueb Ued et Uee :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 m.

Dans le secteur Uef :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 15 m.

Dans le secteur Uec :

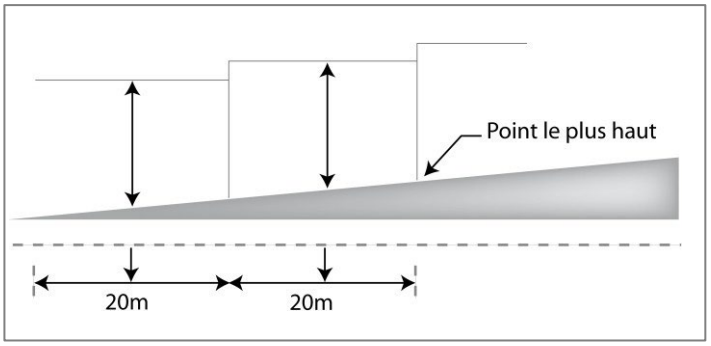
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 m. Toutefois, la hauteur pourra être à 20 m pour moins de 10% de la superficie au sol de l'ensemble des constructions du secteur.

Sur l'îlot Gare Sud, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 m.

Sur l'îlot Gare Nord, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 30 m.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public, du type relais hertzien, château d'eau, …

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés, même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

11.2. Aspect extérieur

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).

En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent.

A proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

11.3. Toitures

Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.

Il est recommandé de végétaliser les toitures terrasses.

11.4. Clôtures

Dans les secteurs Uea, Ueb Ued, Uee et Uef :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, …) il pourra être réalisé un muret de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1,50 m

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

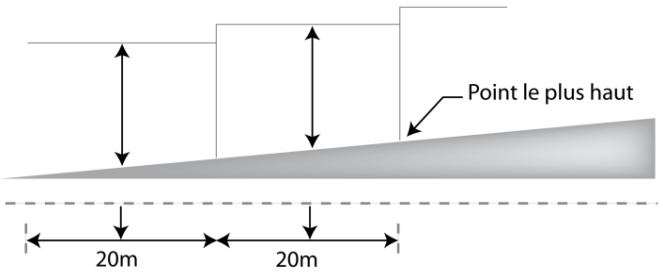
Dans le secteur Uec, seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel :

- sur voirie : les clôtures doivent être composées d'éléments grilles en serrurerie ou treilles à mailles rectangulaires de 5mm de diamètre sur potelets métalliques ; elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50m et doivent être doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage ; les entrées de lots peuvent être traitées par une clôture en maçonnerie ;
- sur les limites séparatives perpendiculaires à la voirie : les clôtures doivent être réalisées comme sur la voie ou peuvent être constituées par un grillage vert simple à torsion à mailles de 50 tendu entre potelets métalliques. Dans tous les cas, la clôture doit être doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30m perpendiculaire à toute voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



11.5. Locaux techniques

Le traitement architectural des édicules et installations techniques doit être réalisé dans les mêmes préoccupations architecturales que les bâtiments.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction (clôture ou bâtiment).

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La norme de production des places de stationnement s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes existantes : gare de Villepinte, Gare du Vert-Galant, Gare du Parc des Expositions, gare de Sevran-Beaudottes et à venir : la station Sevran Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et la station du Parc des Expositions de la future ligne du Métro 17 du Grand Paris Express.

Pour les parcelles contiguës à la zone Up ou au secteur Upa, les aires de stationnement doivent être réalisées au-delà d'une bande de 20m de profondeur par rapport à la limite séparative concernée.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	Automobile	Motocycles moto, scooter
longueur	5,00m	2,50 m
largeur	2,30m sans obstacle de part et d'autre, 2,50m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,80m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure ou égale à 2,50m	2,20 m

Zone Ue

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 10 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée ;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2 m^2 de surface de stationnement ;

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.2 – Normes de stationnement

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Dans les secteurs Uea, Ueb, Ued, Uee et Uef :

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	Pour les constructions de moins de 10 logements, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions comportant 10 logements ou plus : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,1 places par logement. 1 place par logement pour les logements sociaux Pour les constructions de 10 logements et plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocylces.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m² par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m² par logement.
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Pour les constructions de plus de 200 m² : 1 place pour 10 employés
Artisanat	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Pour les constructions de plus de 150 m² : 1 place pour 10 employés Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Bureaux	A moins de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une d'une place pour 45 m² de SDP. A plus de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express : 1 place pour 55 m² de SDP. 1% des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1,5m² pour 100 m² de SDP

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet, des places de stationnement devront être réservées au stationnement motocycles.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Entrepôt	1 place pour 300m² de surface de plancher	Pour les constructions de plus de 300 m² : 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place pour 200 m² de surface de plancher jusqu'à 500 m² de SDP et 1 place / 350 m² de SDP au-delà. Poids lourds : 1 place pour 2000 m² de SDP	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500 m d'une gare RER.

Dans le secteur Uec :

Destinations	Normes de stationnement pour les véhicules motorisées	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitat	2 places de stationnement par logement	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m² par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m² par logement.
Industrie, artisanat	1 place de stationnement pour 80m² surface de plancher outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés
Commerce	1 place de stationnement pour 20m² surface de plancher	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre pour les 40 premières chambres et 0,8 place par chambre à compter de la 41ème chambre ; 1 place autocar par tranche de 40 chambres	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés
Restauration	1 place de stationnement pour 20m² surface de plancher	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés
Bureaux et services	1 place de stationnement pour 30m² surface de plancher. Toutefois, à moins de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes,de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une d'une place pour 45 m² de SDP.	1,5m² pour 100 m² de SDP
Etablissement recevant du public	Le nombre de places devra répondre aux besoins de l'équipement	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. Pour les établissements scolaires, 1 place pour 8 à 12 élèves. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

12.3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination. Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article 12.2 - Normes de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévation, divisons de construction existantes)

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Le nombre de places de stationnement exigé est, au minimum, celui prévu à l'article 12.2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

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

13.1. Dispositions générales :

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 150m² de leur superficie.

Dans l'ensemble de la zone Ue, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre à haute tige pour 4 emplacements, ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9m^3 de terre. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;

- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

Le pétitionnaire devra se reporter aux annexes du PLU qui établit une liste d'espèces d'arbres et d'arbustes autochtones en Île-de-France.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Dans les secteurs Uea, Ueb Ued, Uee et Uef :

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,70
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,40 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses et murs pignons végétalisées	coefficient : 0,10

Dans le secteur Uec :

- au moins 10% de la surface du lot sera aménagée en espaces verts et plantée de haute tige, à raison d'1 arbre pour 50m² d'espaces verts ;
- pour les terrains ne donnant pas directement sur les voies de desserte de la zone et dont les constructions sont rejetées au 2ème plan, le quota sera ramené à 5% ;
- si dans une unité foncière les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être traitées en espaces plantés et non laissées à l'abandon
- une haie d'arbustes de persistants devra masquer sur les 4 côtés les constructions à caractère d'équipement public ou d'intérêt collectif (telles que les postes de transformation EDF, détenteur de gaz, sous-répartition PTT, etc.) et d'une manière générale tous les locaux techniques de dimensions modestes implantés en limite d'emprise de voirie

Ces dispositions du 13.2. ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment aux bâtiments et constructions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.3. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 ou L151-23 :

Les secteurs parcs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Ce pourcentage est de 70% pour les secteurs paysagers, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.4 Alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-19 :

Les plantations d'alignement protégés au titre de l'article L151-19 sont à préserver. En cas d'abattage d'un arbre protégés au titre de l'article L151-19, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

13.5 Disposition particulière pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle* (cf préambule).

ARTICLE Ue.15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront respecter au minimum les obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

Il est également recommandé :

- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- d'utiliser des matériaux biosourcés pour la construction.

- d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Dispositions particulières

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt

collectif ou général.

ARTICLE Ue.16 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonnée (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

Dispositions applicables à la zone Uf

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Uf** couvre l'hôpital Ballanger à l'entrée ouest de la ville et l'établissement pénitentiaire à l'est, au nord de l'A104. Ils sont implantés sur des emprises foncières importantes.

La zone Uf a donc une vocation particulière liée à ces grands équipements et à leurs besoins.

Elle comprend un secteur particulier, Ufa, sur la partie centrale de l'hôpital, secteur créé en 2010 dans le POS pour intégrer un projet d'agrandissement nécessitant des hauteurs plus importantes.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE UF.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article Uf2.
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uf.2 ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article Uf.2 dans les secteurs parcs et paysagers identifiés sur les documents graphiques conformément aux articles L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- constructions destinées au logement du personnel de l'hôpital et de l'établissement pénitentiaire ;

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les annexes sous réserve d'avoir une hauteur totale à 3,50m et d'une emprise au sol de moins de 20 m^2 ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone, dans la limite de 30 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbresou plantations existantes ;

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe du présent règlement :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU dont la liste figure en annexes doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe).

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits :**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

  Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent règlement.

- ***Gypse***

  Le plan des annexes matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol

  autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Dans les secteurs concernés par des risques liés au gypse, toute demande sera soumise à l'inspection générale des carrières.

ARTICLE UF.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.4 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

3.2. Voies nouvelles

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si **leur emprise est au moins égale à 8 m.**

Cette emprise est réduite : à 6 m minimum pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UF.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est de type séparatif.
Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et son règlement en vigueur.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un dispositif anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans les secteurs d'aléa fort gypse (zone rouge), une étude géologique est obligatoire pour confirmer le contexte géotechnique local et préciser les capacités d'absorption du sol ou du sous-sol. Dans les autres secteurs de la ville, il est recommandé de réaliser une étude géologique.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement ou la modification de branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, …) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, …). Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales. Les techniques d'infiltration seront à privilégier, excepté dans les zones d'infiltration superficielle ou d'injection profonde proscrite identifiées dans le zonage

pluvial du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis. (Se référer à la carte située en annexe).
Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Le débit de fuite est limité à 2l/s/ha.

L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour limiter l'impact de l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, …) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Pour les eaux issues de parking de surface, ainsi que des voiries, des dispositifs alternatifs devront être mis en œuvre afin de réduire les rejets d'eaux pluviales et de favoriser la décantation et la filtration (filtres plantés, massifs infiltrants, noues, tranchées drainantes...). Ces eaux devront être préférentiellement infiltrées si possible, ou réutilisées, avant d'envisager tout rejet en réseau d'assainissement qui, le cas échéant, devra être justifié. **Il en sera de même pour les eaux issues de parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau d'eaux usées**.

Pour les parkings de surface, souterrains ou couverts, de plus de 30 places, l'opportunité de mettre en place un traitement de débourbage-déshuilage devra faire l'objet d'un avis préalable du service gestionnaire en matière d'assainissement.

4.2.3 Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

4.2.4 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

Tout projet se raccordant à un ouvrage départemental devra se conformer au Règlement de l'Assainissement Départemental.

4.2.5 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UF.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, …) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

6.2. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.

- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important. Ces avancées sont limitées à 1,50 m de l'alignement ou de la marge de reculement fixés.

6.3. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UF.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales :

- Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de du plan considéré de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m). Si la façade considérée n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 \geq 4$ m).

7.2. Dispositions particulières

- Des implantations, autres que celles définies à l'article 7.1, peuvent être autorisées lorsque le projet est implanté sur des emprises foncières qui ont comme limites le tour d'échelle de la construction existante, ou pour tenir compte de la configuration de l'unité foncière.

7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.4. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

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

Non réglementé

ARTICLE UF.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 45% par rapport à la superficie de l'unité foncière,

9.2. En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus est majorée de 5%.

9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si le seuil défini ci-dessus est dépassé.

9.4. Secteurs repérés au titre de l'article L 151-19

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs ne peut excéder 5% de la surface protégée.

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers ne peut excéder 30% de la surface protégée.

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone Uf hors secteur Ufa :

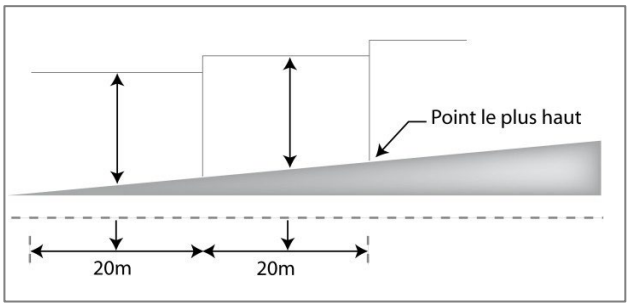
La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 m.

Dans le secteur Ufa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 25 m.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public du type relais hertzien, château d'eau, …

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur de la construction après travaux ne soit pas modifiée.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés, même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm.

ARTICLE UF.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent.

A proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

11.3. Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparent dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.

Il est recommandé de végétaliser les toitures terrasses.

11.4. Clôtures :

<u>Dispositions générales</u>

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

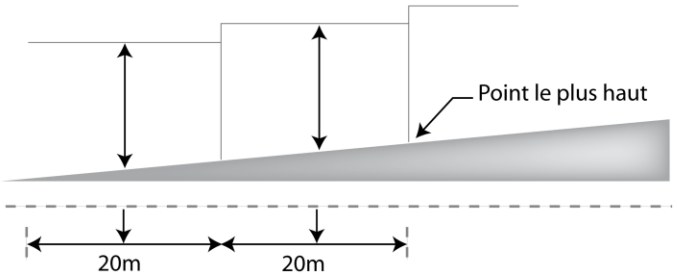
Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, …) il pourra être réalisé un muret de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1,50 m

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

Dispositions particulières

- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas l'établissement pénitentiaire.

- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE UF.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La norme de production des places de stationnement s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes existantes : gare de Villepinte, Gare du Vert-Galant, Gare du Parc des Expositions, gare de Sevran-Beaudottes et à venir : la station Sevran Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et la station du Parc des Expositions de la future ligne du Métro 17 du Grand Paris Express.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	Automobile	Motocycles moto, scooter
longueur	5,00m	2,50 m
largeur	2,30m sans obstacle de part et d'autre, 2,50m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,80m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure ou égale à 2,50m	2,20 m

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 10 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m^2 de surface de stationnement ;

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

12.2 – Normes de stationnement

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	Pour les constructions de moins de 10 logements : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancheravec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions comportant 10 logements ou plus : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,1 places par logement. 1 place par logement pour les logements sociaux Pour les constructions de 10 logements et plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocycles	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m² par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m² par logement.
Bureaux	A moins de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de SDP. A plus de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express : 1 place pour 55 m² de SDP. 1% des places de stationnement devrontêtre réservées au stationnement des motocycles.	1,5m² pour 100 m² de SDP
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet, des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

12.3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination. Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article 12.2 - Normes de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévation, divisons de construction existantes)

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Le nombre de places de stationnement exigé est, au minimum, celui prévu à l'article 12.2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

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

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain restant libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9m^3 de terre.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;

- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

Le pétitionnaire devra se reporter aux annexes du PLU qui établit une liste d'espèces d'arbres et d'arbustes autochtones en Île-de-France.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,70
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,40 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses et murs pignons végétalisées	coefficient : 0,10

13.3. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 ou L.151-23 :

Les secteurs parcs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Ce pourcentage est de 70% pour les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

13.4. Alignements d'arbres :

Les plantations d'alignement protégés au titre de l'article L151-19 sont à préserver. En cas d'abattage d'un arbre protégés au titre de l'article L151-19, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

ARTICLE UF.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle* (cf préambule).

ARTICLE Uf.15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront respecter au minimum les obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

il est également recommandé :

- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- d'utiliser des matériaux biosourcés pour la construction.

- d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Dispositions particulières

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE Uf.16 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonnée (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AUv

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone AUv** est une zone à urbaniser en écoquartier sous forme d'une réflexion d'aménagement d'ensemble ; elle correspond au site dit de la « Pépinière » en limite de l'hôpital au sud de l'A104.

De vocation mixte, sa destination principale reste l'habitat, mais elle pourra accueillir tous les équipements nécessaires et compatibles avec la vie de quartier.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Elle comprend trois secteurs :

- AUva
- AUvb
- AUvc
- AUvd

Les sous-secteurs AUva, AUvb, AUvc, AUvd correspondent au périmètre de la ZAC de la Pépinière. Ces trois sous-secteurs tiennent compte des différentes ambiances urbaines et programmes prévus sur la ZAC de la Pépinière.

Pour rappel, le CPAUPE sur la ZAC de la Pépinière (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) complète les règles définies dans le règlement du PLU et encadre la qualité urbaine et architecturale du Projet.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE AUv.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUv.2.

ARTICLE AUv.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article AUv.1, dans le cadre d'une réflexion d'aménagement d'ensemble sous forme d'écoquartier ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les annexes sous réserve d'avoir une hauteur totale à 3,50m et d'une emprise au sol de moins de 20m^2.
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone, dans la limite de 30 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbresou plantations existantes.
- dans les secteurs espaces publics identifiés sur les documents graphiques, les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone, dans la limite de 50 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbresou plantations existantes.

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe du présent règlement :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 du CU dont la liste figure en annexes doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe).

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits :**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent règlement.

- ***Gypse***

Le plan des annexes matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol

autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe.

Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Dans les secteurs concernés par des risques liés au gypse, toute demande sera soumise à l'inspection générale des carrières.

ARTICLE AUv.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes ou à l'angle de deux voies pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières des sous-secteurs AUva, AUvb, AUvc et Auvd, aménagés dans le cadre de la ZAC de la Pépinière, pour lesquelles plusieurs accès par unité foncière sont autorisés.

3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.4 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

3.1.5 Constructions existantes

Les dispositions de l'article 3.1.4 ne sont pas applicables aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AUv.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est de type séparatif.
Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et son règlement en vigueur.
Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un dispositif anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans les secteurs d'aléa fort gypse (zone rouge), une étude géologique est obligatoire pour confirmer le contexte géotechnique local et préciser les capacités d'absorption du sol ou du sous-sol. Dans les autres secteurs de la ville, il est recommandé de réaliser une étude géologique.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement ou la modification de branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, …) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, …). Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales. Les techniques d'infiltration seront à privilégier, excepté dans les zones d'infiltration superficielle ou d'injection profonde proscrite identifiées dans le zonage pluvial du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis. (Se référer à la carte située en annexe).

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Le débit de fuite est limité à 2l/s/ha.

L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour limiter l'impact de l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, …) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Pour les eaux issues de parking de surface, ainsi que des voiries, des dispositifs alternatifs devront être mis en œuvre afin de réduire les rejets d'eaux pluviales et de favoriser la décantation et la filtration (filtres plantés, massifs infiltrants, noues, tranchées drainantes...). Ces eaux devront être préférentiellement infiltrées si possible, ou réutilisées, avant d'envisager tout rejet en réseau d'assainissement qui, le cas échéant, devra être justifié. **Il en sera de même pour les eaux issues de parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau d'eaux usées**.

Pour les parkings de surface, souterrains ou couverts, de plus de 30 places, l'opportunité de mettre en place un traitement de débourbage-déshuilage devra faire l'objet d'un avis préalable du service gestionnaire en matière d'assainissement.

4.2.3 Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

4.2.4 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.
Tout projet se raccordant à un ouvrage départemental devra se conformer au Règlement de l'Assainissement Départemental.

4.2.5 Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE AUv.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUv.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

6.1.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

6.1.2 Dans les sous-secteurs AUva, AUvb, AUvc et AUvd, aménagés dans le cadre de la ZAC de la Pépinière, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

6.2. Saillies

Les saillies (balcons, auvents, marquises, …) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

Seules les saillies de types corniches sont autorisées à condition qu'elles aient une profondeur maximum de 30cm et qu'elles se situent à 3 m minimum du sol naturel. Pour les saillies édifiées au-dessus de voies départementales, il est demandé de se référer au règlement de voirie départemental en vigueur, notamment l'article 54.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 2,50 m maximum
- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

6.3. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.
- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.

- En cas de surélévation, dans le prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.

- Si la construction doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ou si la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul.

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

6.4. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation de ces dispositifs n'est autorisée qu'à partir du 1er étage.

ARTICLE AUv.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

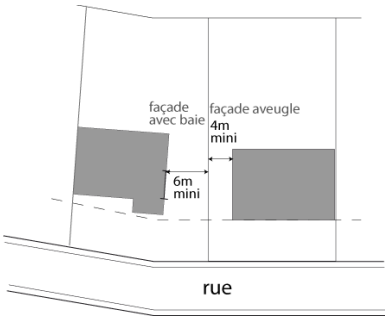
Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites de fond de parcelles pour lesquelles le retrait défini en 7.2 doit être respecté

7.2. En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement, de tout point du plan considéré de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 6 m (L = H/2 ≥ 6 m). Si la façade considérée n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.
- Lorsque la façade est aveugle, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 4 m (L = H/2 ≥ 4 m).



7.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.4. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1., les travaux d'extension peuvent être autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

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

8.1 Dispositions générales

En cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, comptée horizontalement, entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, soit $L \geq Hmax$.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 4 m ($L = Hmin \geq 4$ m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

Cette distance s'apprécie au plan considéré, au droit des baies

8.2 : Dans les sous-secteurs AUva, AUvb, AUvc et AUvd, aménagés dans le cadre de la ZAC de la Pépinière, en cas de construction de bâtiments non contigus ou de corps de bâtiments en vis-à-vis, la distance, comptée horizontalement, entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- La moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8m, si la façade la plus basse comporte des baies, soit $L = Hmax/2 \geq 8$m.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec au minimum 4 m ($L = Hmin \geq 4$ m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

Cette distance s'apprécie au plan considéré, au droit des baies.

ARTICLE AUv.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

Dans les secteurs AUv, AUva, AUvb et AUvc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 50%

Dans le secteur AUvd, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 55%.

9.2 En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus est majorée de 5%.

9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.4. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers ne peut excéder 30% de la surface protégée.

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs espaces publics ne peut excéder 50% de la surface protégée.

ARTICLE AUv.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

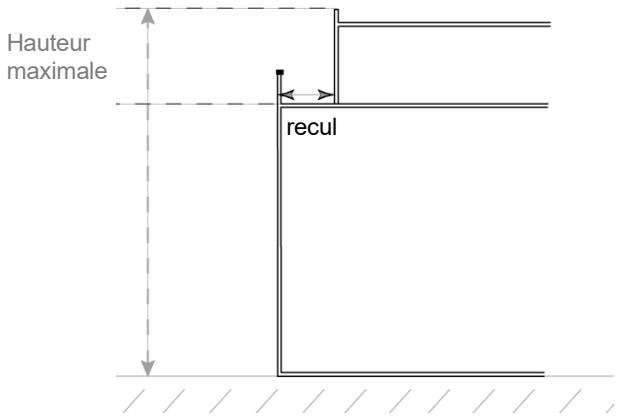
Dans les secteurs AUv, AUva et AUvd, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 étages sur rez-de-chaussée (R+4) et 16,5 m acrotère inclus. A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

10.2 : Dans le sous-secteur AUvb aménagé dans le cadre de la ZAC de la Pépinière :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 étages sur rez-de-chaussée (R+5) et 19,5 m acrotère inclus. Le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

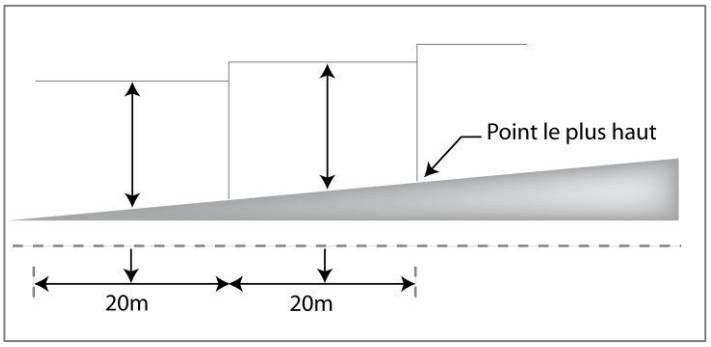
10.3 : Dans le sous-secteur AUvc aménagé dans le cadre de la ZAC de la Pépinière :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 étages sur rez-de-chaussée (R+6) et 22,5 m acrotère inclus. Le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.



10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public du type relais hertzien, château d'eau, …

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur de la construction après travaux ne soit pas modifiée. Les surélévations sont interdites, excepté pour résoudre un problème technique lié à la rénovation de la toiture.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés, même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm.

ARTICLE AUv.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent.

A proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

11.3. Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié.

Il est recommandé de végétaliser les toitures terrasses.

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

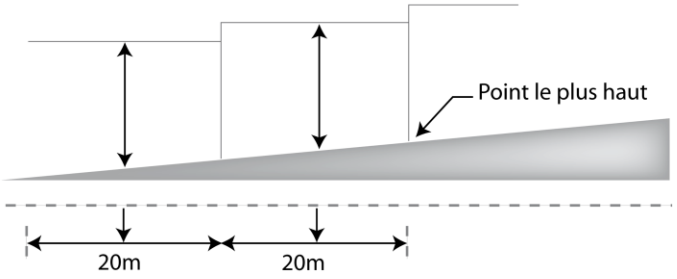
Les clôtures sur rue seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre60 cm et 1mètre, surmonté de matériaux dont la transparence sera d'au moins 20%.

Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, …) il pourra être réalisé un muret de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1,50 m

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE AUv.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales :

Pour le stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, dans le corps du bâtiment ou en sous-sol.

La norme de production des places de stationnement s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes existantes : gare de Villepinte, Gare du Vert-Galant, Gare du Parc des Expositions, gare de Sevran-Beaudottes et à venir : la station Sevran Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et la station du Parc des Expositions de la future ligne du Métro 17 du Grand Paris Express.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes ; dans ce cas le calcul s'effectue sur la surface totale extension(s) incluse(s).

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs tranches, la répartition des places peut être mutualisée.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
longueur	5,00m	2,50 m
largeur	2,30m sans obstacle de part et d'autre, 2,50m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,80m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure ou égale à 2,50m	2,20 m

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 10 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée ;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m^2 de surface de stationnement ;

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Normes de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	Pour les constructions de moins de 10 logements, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions comportant 10 logements ou plus : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,1 places de stationnement par logement. 1 place par logement pour les logements sociaux Pour les constructions de 10 logements et plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocycles.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m² par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m² par logement.
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Pour les constructions de plus de 200 m² : 1 place pour 10 employés
Artisanat	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Pour les constructions de plus de 150 m² : 1 place pour 10 employés
Bureaux	A moins de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de SDP. A plus de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express : 1 place pour 55 m² de SDP. 1% des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1,5m² pour 100 m² de SDP

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet, des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	Pour les constructions de plus de 500 m² : 1 place pour 10 employés. Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

12.2 Dans les sous-secteurs AUva, AUvb, AUvc et AUvd, aménagés dans le cadre de la ZAC de la Pépinière

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.

La norme de production des places de stationnement s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes existantes : gare de Villepinte, Gare du Vert-Galant, Gare du Parc des Expositions, gare de Sevran-Beaudottes et à venir : la station Sevran Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et la station du Parc des Expositions de la future ligne du Métro 17 du Grand Paris Express.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes ; dans ce cas le calcul s'effectue sur la surface totale extension(s) incluse(s).

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs tranches, la répartition des places peut être mutualisée.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
longueur	5,00m	2,50 m
largeur	2,30m sans obstacle de part et d'autre, 2,50m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,80m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure ou égale à 2,50m	2,20 m

Concernant les places en liens avec les habitations, chaque emplacement de stationnement représentant le minimum admissible de 1 place par logement doit répondre aux caractéristiques suivantes.

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
longueur	5,00m	2,50 m
largeur	2,30m sans obstacle de part et d'autre, 2,50m en cas d'obstacle d'un seul côté, 2,80m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
dégagement	6m, et 5,50m si la largeur de la place est supérieure ou égale à 2,50m	2,20 m

Pour les places supplémentaires, leur accès peut être dépendant d'une place principale (place commandée) dans la limite d'une place commandée par place principale.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée,
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement ;
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10m².
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	Pour les constructions de moins de 10 logements, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions comportant 10 logements ou plus, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1,1 places de stationnement par logement. 1 place par logement pour les logements sociaux. Dans le cas de logements spécifiques, le nombre de place pourra être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction (résidents, personnels, visiteurs) *. Pour les constructions de 10 logements et plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocycles.	2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m² de surface de plancher Dans le cas de logements spécifiques, la surface pourra être estimée en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction (résidents, personnels, visiteurs)*.
Commerces	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà, 1% de la surface de plancher totale
Artisanat	Non réglementé si surface de plancher inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher
Bureaux	A moins de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de SDP. A plus de 500 m des gares : Vert-Galant, Villepinte, Parc des Expositions, Sevran-Beaudottes, de la station Sevran-Beaudottes de la future ligne du Métro 16 du Grand Paris Express et de la station Parc des Expositions de la future ligne Métro 17 du Grand Paris Express, 1 place pour 55 m² de SDP. 1% des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1,5% de la surface de plancher

Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m² de surface de salle de restaurant En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet, des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	Pour les constructions de plus de 500 m^2 : 1 place pour 10 employés. Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

***une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande**

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain resté libre.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à $9m^3$ de terre et l'équivalent d'une place de stationnement en superficie.

Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;

- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

Le pétitionnaire devra se reporter aux annexes du PLU qui établit une liste d'espèces d'arbres et d'arbustes autochtones en Île-de-France.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,70
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,40 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses et murs pignons végétalisées	coefficient : 0,10

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

13.3. Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 :

Les secteurs paysagers, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 70% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Ce pourcentage est de 50% pour les secteurs espaces publics.

ARTICLE AUv.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle*.

ARTICLE AUv.15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront respecter au minimum les obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

Il est également recommandé :

- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- d'utiliser des matériaux biosourcés pour la construction.

- d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Dispositions particulières

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE AUv.16 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonnée (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle englobe :

- le Parc Départemental du Sausset (Natura 2000)
- le Bois de la Tussion (Natura 2000)
- le Parc National forestier de Sevran (Natura 2000)
- le Parc du Sanatorium
- etc.

Nl est un secteur spécifique de la zone. Il permet des aménagements d'espace paysager et des équipements et installations liés aux activités de loisirs sur le nord de la Pépinière ainsi que l'entretien et l'aménagement des abords du canal de l'Ourcq (pour les installations nécessaires à l'exploitation du transport fluvial et des services publics de part et d'autre du canal).

Na est un secteur spécifique de la zone. Il permet les constructions et aménagements nécessaires au projet agroécologique au niveau du parc du Sausset.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réfection, l'isolation par l'extérieur et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas lecaractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- les installations et constructions liées aux infrastructures et réseaux divers, notamment pour permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire et à l'activité gare ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à hauteur de 5% de la surface protégée ;

De plus, dans le secteur Nl, sont également autorisés :

- Les constructions nécessaires aux équipements de sports et de loisirs.
- Les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées ci-dessus, et notamment le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site, pour assurer la surveillance, la direction et le gardiennage.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière.

De plus, dans le secteur Na, sont également autorisés :

- Les constructions et aménagements permettant de développer une activité agricole tout en prenant en considération les enjeux du développement durable : préservation de l'environnement et des paysages, diversité des productions agricoles et innovations, rôle social et sociétal, ….

Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe du présent règlement :**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 151-19 ou L 151-23 du CU dont la liste figure en annexes doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe).

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits :**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

  Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent règlement.

- ***Gypse***

  Le plan des annexes matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol

  autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe.

  Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

  Dans les secteurs concernés par des risques liés au gypse, toute demande sera soumise à l'inspection générale des carrières.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. Cette sécurité est appréciée compte tenu,notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.2. Voies nouvelles

3.2.1 La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- les caractéristiques techniques des voies doivent répondre aux besoins de la zone.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privées ou à ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, de faire aisément demi-tour.

3.2.2 Les cheminements piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules et doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour assurer leur fonction.

3.2.3 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est de type séparatif.
Les installations doivent être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et son règlement en vigueur.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un dispositif anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans les secteurs d'aléa fort gypse (zone rouge), une étude géologique est obligatoire pour confirmer le contexte géotechnique local et préciser les capacités d'absorption du sol ou du sous-sol. Dans les autres secteurs de la ville, il est recommandé de réaliser une étude géologique.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement ou la modification de branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur, et particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.2 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, …) et retardant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, …). Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales. Les techniques d'infiltration seront à privilégier, excepté dans les zones d'infiltration superficielle ou d'injection profonde proscrite identifiées dans le zonage pluvial du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis. (Se référer à la carte située en annexe).

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débits de rejet.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Le débit de fuite est limité à 2l/s/ha.

L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour limiter l'impact de l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

Les pissettes (barbacanes) servant à l'évacuation principale des eaux pluviales des balcons, à l'aplomb du domaine public ou privé des voies devront être obligatoirement raccordées aux descentes d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales et eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, …) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Pour les eaux issues de parking de surface, ainsi que des voiries, des dispositifs alternatifs devront être mis en œuvre afin de réduire les rejets d'eaux pluviales et de favoriser la décantation et la filtration (filtres plantés, massifs infiltrants, noues, tranchées drainantes...). Ces eaux devront être préférentiellement infiltrées si possible, ou réutilisées, avant d'envisager tout rejet en réseau d'assainissement qui, le cas échéant, devra être justifié. **Il en sera de même pour les eaux issues de parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau d'eaux usées**.

Pour les parkings de surface, souterrains ou couverts, de plus de 30 places, l'opportunité de mettre en place un traitement de débourbage-déshuilage devra faire l'objet d'un avis préalable du service gestionnaire en matière d'assainissement.

4.2.3 Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

4.2.4 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la Réglementation en vigueur.

Tout projet se raccordant à un ouvrage départemental devra se conformer au Règlement de l'Assainissement Départemental.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

6.2. Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En cas de surélévation, dans le prolongement des murs d'origine et sans augmenter l'emprise au sol, d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions d'implantation.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.3. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales :

- la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du plan considéré, avec un minimumde 8 m (L = H ≥ 8 m). Si la façade considérée n'est pas parallèle à la limite séparative, ladistance doit être calculée en vue droite depuis les baies.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux bâtiments et constructions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

7.3. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

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

Non réglementé

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment aux bâtiments et constructions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si le seuil défini ci-dessus est dépassé.

9.2. Secteurs repérés au titre de l'article 151-19

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs ne peut excéder 5% de la surface protégée.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

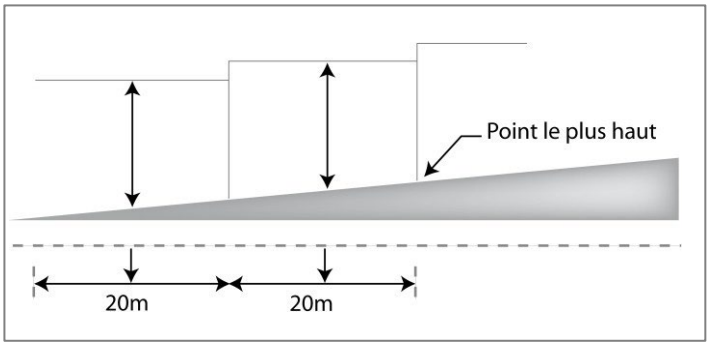
10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 m.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone ne doit pas excéder 3,5 m.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public du type relais hertzien, château d'eau, …

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs ne soient pas modifiées.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés, même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions et installations doivent présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage.
L'utilisation du bois doit être privilégiée.
Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent.

A proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

11.2. Toitures

Sont interdits en couverture les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

Il est recommandé de végétaliser les toitures terrasses.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

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

13.1. Dispositions générales :

En secteur Nl, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9m^3 de terre et l'équivalent d'une place de stationnement en superficie.
Tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 mètres X 1,30 mètres X 1,30 mètres (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).

Le pétitionnaire devra se reporter aux annexes du PLU qui établit une liste d'espèces d'arbres et d'arbustes autochtones en Île-de-France.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 90% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Cette disposition ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux bâtiments et constructions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.3. Secteurs repérés au titre de l'article L151-23 :

Les secteurs parcs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle* (cf préambule).

ARTICLE N.15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront respecter au minimum les obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

il est également recommandé :

- d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- d'utiliser des matériaux biosourcés pour la construction.

- d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Dispositions particulières

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE N.16 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX RISQUES

1. RISQUES AUTOUR DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL OU ASSIMILÉ, D'HYDROCARBURES ET DE PRODUITS CHIMIQUES

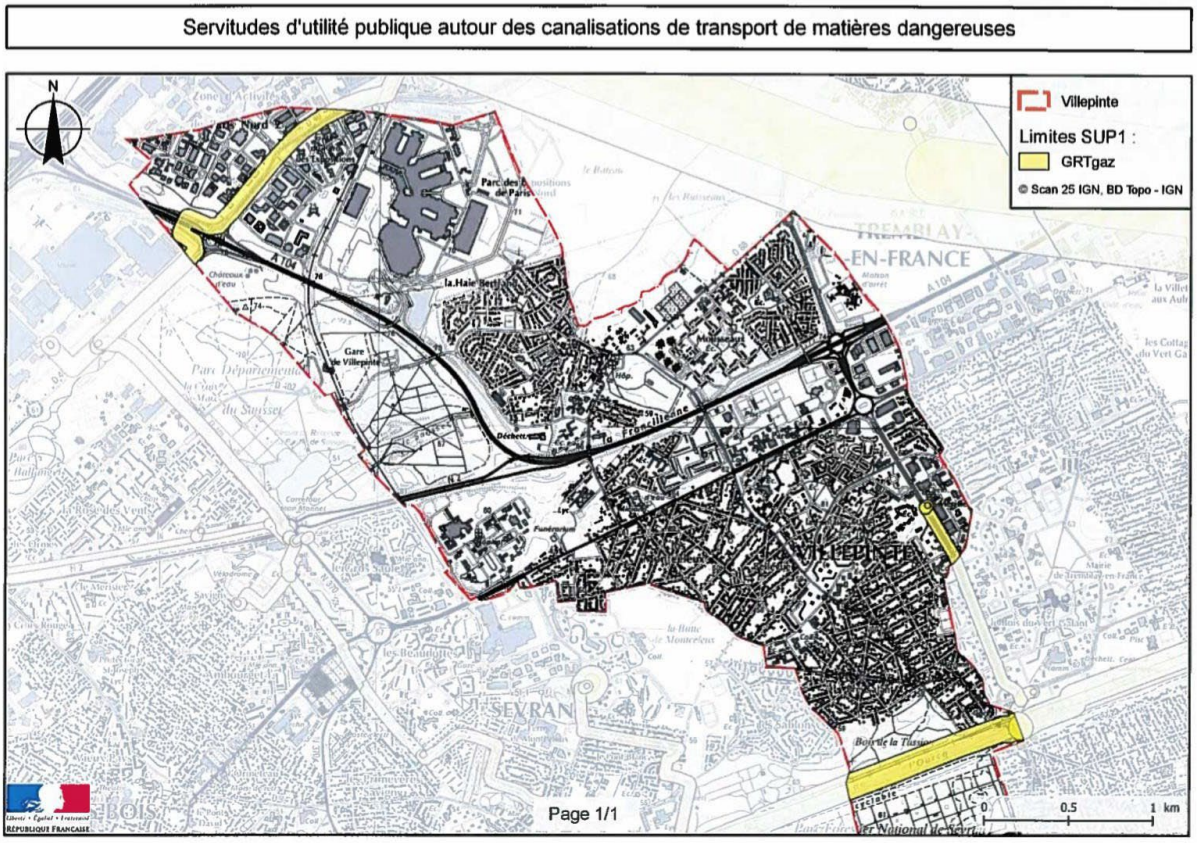
La commune de Villepinte est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz combustible exploitées par la société GRT gaz et d'hydrocarbures exploitées par la société SMCA.

Le tracé approché des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures figure de manière plus précise en annexe du PLU *(Cf. arrêté préfectoral n°2015-3236 du 26 novembre 2015)*

Pour toute information complémentaire, il conviendra de se rapprocher directement des exploitants dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRT gaz – Région Val de Seine
26, rue de Calais
75 436 PARIS CEDEX 09
(tel : 01.40.23.36.36)

SMCA
Aéroport Charles de Gaulles
BP19
95 380 LOUVRES
(tel : 01.34.47.30.20)



Source arrêté préfectoral n°2015-3236 du 26 novembre 2015

Les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R.555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent.

Selon l'article L.555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçants la santé ou la sécurité des personnes.

En application de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, des servitudes d'utilité publique sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire à partir des canalisations de transport qui traversent la ville, conformément aux distances figurant dans les tableaux et reproduites sur la carte de l'arrêté préfectoral n°2015-3236 du 26 novembre 2015.

Seules les SUP1 sont reproduites dans la carte annexée à l'arrêté préfectoral n°2015-3236 du 26 novembre 2015. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP 2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

- **Servitudes SUP 1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public, susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

- **Servitudes SUP 2** : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- **Servitudes SUP 3** : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Les servitudes d'utilité publique instituées par l'arrêté préfectoral n°2015-3236 du 26 novembre 2015 sont annexées au PLU.

2. FICHE TECHNIQUE GYPSE

Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

- **l'effondrement de terrain**, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;

- **l'affaissement de terrain**, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;

- **la perte des caractéristiques mécaniques** (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

Précautions

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau (projet de construction nouvelle, d'extension, de surélévation, etc.), en zone rouge (Aléa fort), réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

  La profondeur des sondages devra être de 45 m de profondeur jusqu'au toit du calcaire grossier.

- Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

  Pour la réalisation de l'étude de sol, il est recommandé de se référer aux notices techniques de l'IGC et plus généralement à la page suivante : http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/sous-sol/travaux-en-sous-sol-2359

- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;

- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement ; C'est ainsi que,la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-

même lié à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface ; l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux ;

- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci ;

- il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

Dans les secteurs concernés par des risques liés au gypse, toute demande sera soumise à l'inspection générale des carrières.

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 5, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

1. Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un point rose et sont identifiés par un numéro, repris dans le tableau ci-dessous.

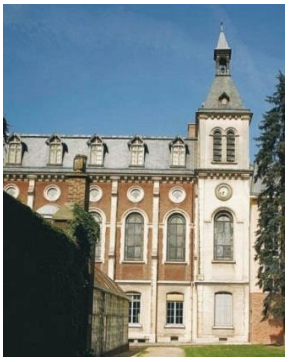
Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

a. tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

b. la démolition des éléments de patrimoine repérés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable

Bâtiment	Epoque de construction Aspect	Historique	Illustrations
1 ***Pavillon Prouvé sur Paris Nord 2***	1954 Verre, aluminium	Créé pour le centenaire de l'Aluminium et situé aujourd'hui sur le Parc des Expositions, le projet présente une halle à l'origine de 150 mètres de long (90 aujourd'hui), 16 de large, 7,60 de haut et 4,60 sur l'arrière. Construit en 21 jours le pavillon d'exposition affiche les possibilités techniques et plastiques de l'aluminium.	
Préconisations : Respecter les formes, matériaux, et gabarits d'origine			
2 ***Ferme Godier***	XVIIIè-XIXème siècles	Elle possède des granges caractéristiques de l'architecture de la plaine de France. Ces anciennes granges sont un exemple caractéristique de l'architecture rurale	
Préconisations : Préserver l'aspect architectural de cet ensemble			
3 ***Corps de garde communal***	XXème siècle Meulière	Les murs de la ' maisonnette ' conçue par Boulogne sont réalisés dans un mélange de meulière et de mâchefer, matériau typique du début du siècle, qui donne un aspect pittoresque à l'ancien corps de garde, aujourd'hui utilisé comme remise pour le matériel de voirie	

Bâtiment	Epoque de construction Aspect	Historique	Illustrations
Préconisations : Préserver le caractère pittoresque du bâtiment, conserver les matériaux d'origine			
4, 8 ***Ponts de l'ancienne voie ferrée Aulnay-Rivecourt***	XXème siècle Pierres	Ils furent prévus en 1901 par la Compagnie des chemins de fer du Nord afin de relier la ligne Paris-Soissons à la ligne Paris-Creil-Compiègne. Les expropriations eurent lieu, des ouvrages d'art furent réalisés, mais la Première Guerre mondiale interrompît les travaux qui ne reprirent jamais.	
Préconisations : Conserver les formes, gabarits et matériaux originels			
5 ***Les Pyramides***	XXème siècle	Construites de 1969 à 1972 Architectes Andrault et Parat Classées « Patrimoine du XX^{ème} siècle »	
Préconisations : Préserver l'architecture de l'ensemble Veiller au respect des couleurs, formes, gabarits d'origine lors de travaux de rénovation éventuels			
6 ***Eglise Notre-Dame***	XVIème-XVIIIème siècles	Elle fut édifiée à partir du XVIe siècle sur l'emplacement d'une chapelle du XIIème siècle. Le chœur remonte à cette époque. La nef est datée de 1760. L'église fut restaurée en 1809 puis en 1849 après l'effondrement de sa voûte qui fut alors reconstruite en plein-cintre sur la nef unique de l'édifice. L'absence de bas-côtés et de transept fait de l'église Notre-Dame un édifice à plan dit ' basilical ', c'est-à-dire fondé sur les exemples des basiliques de la Rome antique	
Préconisations : Conserver la qualité architecturale du bâtiment Respecter les matériaux, les couleurs originels et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels			

Bâtiment	Epoque de construction Aspect	Historique	Illustrations
7 ***Sanatorium***	A partir XVIIème siècle Pierres de taille et briques	Ancien château, il devient en 1880 l'asile Sainte-Marie et accueille des jeunes filles atteintes de phtisie. Assurant aujourd'hui la fonction de sanatorium, il ne reste de l'édifice du XVIIe siècle, composé à l'origine de trois corps de bâtiments, que la partie centrale amputée de ses deux tourelles d'angle. Un parc arboré encercle l'ensemble bâti et forme un ensemble cohérent et harmonieux	
Préconisations : Conserver la qualité architecturale des bâtiments Respecter les matériaux, les couleurs originels et les gabarits pour tous travaux de rénovation ou d'extensions éventuels			
9 ***Lavoir***	XIXème siècle	Il était autrefois alimenté par le Sausset. Édifié sur le tracé de la nouvelle voie ferrée Aulnay-Rivecourt au XIX°siècle, il fut déplacé en 1912 aux frais de la Compagnie du Nord à son emplacement actuel alimenté par un petit canal dérivé du Sausset	
Préconisations : Préserver le caractère pittoresque du lieu			
10 ***Ferme du Marais ou ferme du Ménil***	XVIIIè-XIXème siècles	Historiquement, cet ensemble, est repris sur le plan d'arpentage de 1673 et dépend de la paroisse de Villepinte. Sur le plan cadastral de 1819 figure plusieurs corps de bâtiments autour de deux cours rectangulaire, orientés est-ouest. La cour Sud est totalement ceinte de construction, sauf un passage vers la cour nord. Celle-ci est ouverte à l'est sur le chemin qui vient du village. Elle abrite une ancienne pompe à bras du XIXe siècle qui permettait de récupérer l'eau de la nappe phréatique peu profonde jusqu'à l'arrivée de l'eau courante au village en 1930. Lenom de cette ferme évoque un ancien lieu-dit, « le Petit Marest » cité dans les archives du XVe siècle	
Préconisations : Préserver l'aspect architectural de cet ensemble			

Bâtiment	Epoque de construction Aspect	Historique	Illustrations
11 ***Villa du Cèdre***	XXème siècle	Elle est le témoin de l'occupation de grands domaines sur le territoire communal. Elle est construite selon le modèle des palais florentins. Des murs à gros appareillage et une structure cubique se développent autour d'une cour centrale. La villa a aujourd'hui bénéficié d'une réhabilitation mais son caractère identitaire a été impacté par le passage de l'A104 à proximité du site	
Préconisations : Conserver la qualité architecturale du bâtiment Respecter les matériaux, les couleurs originels et les gabarits pour tous travaux de rénovation ou d'extensions éventuels Préserver les modénatures			
12 ***Médiathèque***	2008 Verre, béton blanc, bois		
Préconisations : Respecter les formes, matériaux, et gabarits d'origine			
13, 14 ***Bornes royales***	XVIIème siècle	À l'époque, ces bornes d'un mètre de haut jalonnent les principales routes de la région à raison d'une tous les deux kilomètres environ, à partir de la cathédrale Notre-Dame de Paris, choisie comme point de référence. Le chiffre inscrit sur la face avant mentionne la distance, indiquée en demi-lieues ' une lieue équivalant à quatre kilomètres environ. Pendant la Révolution, les bornes ont été martelées afin que disparaissent les fleurs de lis royales qui y étaient gravées à l'origine	
Préconisations : Préserver l'intégrité de chacune dans son ensemble			
15 ***Bâtiment principal du centre administratif***	XXème siècle Briques	Ancienne école des années 1920-30	
Préconisations : Respecter les formes, matériaux, couleurs et gabarits d'origine pour tous travaux de rénovation Préserver les modénatures			

Bâtiment	Epoque de construction Aspect	Historique	Illustrations
16, 17, 18 ***Bâtiment central de l'hôpital et 2 pavillons d'entrée***	XXème siècle Béton Briques	Avant même d'avoir été mis en service, l'hôpital est réquisitionné par l'armée allemande qui ajoute des blockhaus autour du bâtiment principal. Les Américains ayant remplacé les Allemands dans les locaux vers la fin de la guerre, ceux-ci nécessitent d'importants travaux de restauration après la libération. Ainsi, l'hôpitalne commence son activité qu'en 1955. Ordonné autour d'un bloc central de neuf étages, ce' système est novateur et controversé à l'époque L'architecte du projet, conçu en 1930, est Raoul Brandon	
Préconisations : Préserver l'architecture de l'ensemble Veiller au respect des couleurs, formes, gabarits d'origine lors de travaux de rénovation éventuels			
19 ***Les Solaires***	XXème siècle Béton, verre	Ensemble d'habitation conçues entre 1980 et 1984 dans le cadre du concours « 5000 maisons solaires ». Maître d'ouvrage : ODHLM (Seine-Saint-Denis Habitat). Architecte : Phelouzat Paul	
Préconisations : Préserver le plan d'ensemble et l'harmonie entre les volumes et les matériaux			
20 ***Bâtiment école rue Chevalier de la Barre***	XXème siècle Briques		
Préconisations : Conserver la qualité architecturale du bâtiment,			
21 ***Eglise Saint-Vincent-de-Paul***	XXème siècle	En 1937, il est décidé de reconstruire la chapelle en pierre, et l'église est dédiée à Saint Vincent de Paul. Au mois de mars de l'année suivante, la première pierre est posée, et la consécration de l'édifice a lieu le 23 octobre 1938. Les pentes du toit, descendant presque à hauteur d'homme, ainsi que les murs en pierre de taille, donnent à l'édifice un aspect pittoresque. L'arc en plein cintre et l'oculus animent la façade.	

Bâtiment	Epoque de construction Aspect	Historique	Illustrations
Préconisations : Respecter les formes, matériaux, et gabarits d'origine			
22 ***Gare du Vert Galant***	XXème siècle Arts Déco	En 1862, Villepinte est desservi depuis Sevran par un omnibus à cheval, et ce jusqu'en 1890. Le hameau du Vert Galant se peuple rapidement, au point de rendre nécessaire la construction d'une vraie gare. Le projet est mis à l'étude dès 1926, et la nouvelle gare est inaugurée le 13 octobre 1929. Celle-ci offre un exemple d'architecture à la géométrie rigoureuse, caractéristique du style Arts Déco en vogue dans les années trente	
Préconisations : Conserver la qualité architecturale du bâtiment, les éventuels travaux de rénovation devant respecter les matériaux et couleurs originelles			
23 à 28 ***Bâtiments de la Poudrerie et centre de loisirs***	XIXème siècle Pierres et briques	Construits en 1865, les bâtiments de l'ancienne poudrerie impériale de Sevran ont cessé de fonctionner en 1973, période à partir de laquelle le parc et quelques bâtiments ont été dégradés. Disséminés au cœur du parc pour des raisons de sécurité, et relier entre eux par des rails, les bâtiments de la poudrerie, recèlent une grande valeur patrimoniale : 6 bâtiments sont référencés au plan de zonage : - le Boris ; - les bâtiments L et M ; - la grande halle ; - le centre nature ; - la cartoucherie.	
Préconisations : Veiller au maintien du caractère pittoresque du site au cours de tout projet de réhabilitation Respecter l'emploi des matériaux d'origine et des charpentes lors de tout projet de réhabilitation Préserver les modénatures			
29 ***11 avenue de la gare***	XXème siècle Meulière	Bâtiment en meulière, structurant qui marque le croisement des voies autour de la gare du Vert-Galant.	
Préconisations : Respecter les formes, matériaux, et gabarits d'origine			

Bâtiment	Epoque de construction Aspect	Historique	Illustrations
30 ***25 avenue de la gare***	XXème siècle Briques	Bâtiment structurant qui marque le croisement des voies autour de la gare du Vert-Galant.	
Préconisations : Respecter les formes, matériaux, et gabarits d'origine.			
31 ***12 chemin latéral***	XXème siècle Art Déco	Immeuble Art-déco face à la gare du Vert-Galant, présentant de très beau détails.	
Préconisations : Préserver les détails Art-Déco.			
32 et 33 ***Maisons de contremaîtres*** ***boulevard Jacques Amyot***	Après la seconde guerre mondiale	Maisons de contremaîtres directement associée au site de la Poudrerie et à son patrimoine historique et mémoriel	
Préconisations : Préserver le plan d'ensemble et l'harmonie entre les volumes et les matériaux.			

2. Les éléments naturels et paysagers remarquables

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 5 catégories :

- les espaces boisés classés, soumis à l'article L.113-1 du Code l'Urbanisme ;
- les secteurs parcs, soumis à l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme ;
- les secteurs paysagers, soumis à l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme ;
- le secteur jardins familiaux, soumis à l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme ;
- les alignements d'arbres ou arbres remarquables existants à conserver ou à créer, soumis à l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme ;

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés L.113-1 du CU	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs parcs L.151-23 du CU	Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée. Le caractère boisé doit être préservé.
Secteurs paysagers L.151-19 du CU	Ces secteurs, publics ou privés, constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué et ont un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone, dans la limite de 30 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbres ou plantations existantes.
Secteurs espaces publics L.151-19 du CU	Ces secteurs publics constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué et ont un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone, dans la limite de 50 % de l'emprise protégée et en préservant, dans la mesure du possible, les arbres ou plantations existantes.
Secteur jardins familiaux L.151-19 du CU	Ces secteurs constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Il s'agit de terrains cultivés à protéger. Seuls y sont autorisés les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale à 2,5 m . Au moins 80% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée.
Les alignements d'arbres existants ou à créer L.151-19 du CU	Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

ANNEXES

Liste des emplacements réservés

Emplacement réservé au bénéfice du Conseil Départemental de Seine Saint Denis :

Numéro	Destination	Surface	Bénéficiaire
D1	Elargissement à 24 mètres du boulevard Robert Ballanger (RD 115) de la limite communale avec Aulnay-Sous-Bois et Sevran à la RD 40	11 334 m²	Département

Emplacements réservés au bénéfice de la commune de Villepinte

Numéro	Destination	Surface	Bénéficiaire
C1	Création d'un espace vert public	2 026 m²	Commune
C2	Aménagement d'un espace vert paysager	9 138m²	Commune
C3	Aménagement du carrefour rue de Paris / impasse Montconseil / ruelle du Lavoir	244 m²	Commune
C4	Création d'un équipement culturel Henri Barbusse	3 806 m²	Commune
C5	Elargissement de la rue de l'Espérance à 10m	820 m²	Commune
C6	Extension du stade Infroit	4 415 m²	Commune
C7	Prolongement de la rue des Mésange vers l'allée des Abeilles	215 m²	Commune
C8	Création d'un espace vert	503 m²	Commune
C9	Prolongement du boulevard Kennedy et raccordement sur l'avenue Norbert Ségard. Voie de 10m d'emprise	945 m²	Commune
C10	Création d'une sente piétonne	1146 m²	Commune

Emplacement réservé au bénéfice de la Société du Grand Paris :

Numéro	Destination	Surface	Bénéficiaire
S1	Section en aérien du réseau de transport public du Grand Paris	34 000 m²	Société du Grand Paris

Liste d'espèces d'arbres et d'arbustes autochtones en Île-de-France

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Genre	Espèce	Physionomie	Remarque	
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	*Sorbus*	*aucuparia*	arbre	très intéressant pour les oiseaux	Sorbier des oiseaux
	calcaire	mésophygrophile	*Ulmus*	*laevis*	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent	Orme lisse
		mésophile à mésohygrophile	*Ulmus*	*glabra*	arbre		Orme pleureur
		xérophile	*Prunus*	*mahaleb*	arbre	fruitier naturel	Cerisier de Ste Lucie
	calcaire à neutre	mésohygrophile	*Pyrus*	*pyraster*	arbuste	fruitier naturel	Poirier commun
		mésophile	*Prunus*	*avium*	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau	Merisier
			Tilia	*cordata*	arbre		Tilleul à petits fruits
		mésophile à mésohygrophile	*Juglans*	*regia*	arbre	fruitier	Noyer commun
		xérophile	*Sorbus*	*aria*	arbre	feuillius précieux	Sorbier des Alpes
		xérophile à mésophile	*Sorbus*	*torminalis*	arbre	feuillius précieux	Sorbier terminal
	large amplitude	large amplitude	*Betula*	*pendula*	arbre		Bouleau
		mésophile	*Malus*	*sylverstris*	arbuste	fruitier naturel	Pommier sauvage
		mésophile à mésohygrophile	*Quercus*	*robur*	arbre	haut jet	Chêne pédonculé
		mésohygrophile	*Alnus*	*glutinosa*	arbre	aut jet, bord de cours d'eau	Aulne glutineux
		mésohygrophile à mésophile	*Quercus*	*petraea*	arbre	haut jet	Chêne sessile
Essences de haut jet et de haie basse	calcaire	large amplitude	*Ulmus*	*minor*	arbre	taille possible en haie	Orme commun
	calcaire à neutre	large amplitude	*Carpinus*	*betulus*	arbre	se mène très bien en haie basse	Charme commun
		mésohygrophile	*Salix*	*alba*	arbre	taillable notamment en têtard	Saule blanc
		mésophile à mésohygrophile	*Fraxinus*	*excelsior*	arbre	peut être taillé en têtard	Frêne commun
		mésohygrophile à mésophile	*Acer*	*campestre*	arbre	se mène très bien en haie	Erable champêtre

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Genre	Espèce	Physionomie	Remarque	
Haie basse	acide	mésophile	*Cytisus*	*scoparius*	arbuste	calcifuge	Genêt à balais
		mésohygrophile à mésophile	*Mespilus*	*germanica*	arbuste bas	fruitier naturel	Néfier
	calcaire	large amplitude	*Cornus*	*mas*	arbuste		Cornouiller mâle
			Ligustrum	*vulgare*	arbuste bas		Troène commun
			Taxus	*baccata*	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village	If
			Viburnum	*lantana*	arbuste bas		Viorne Lanterne
		mésohygrophile	*Viburnum*	*opulus*	arbuste bas		Viorne ober
		mésophile	*Ligustrum*	*xylosteum*	arbuste bas		Chèvrefeuille des haies
	calcaire à neutre	large amplitude	*Cornus*	*sanguinea*	arbuste bas	peut être envahissant	Cornouiller sanguin
		mésohygrophile	*Salix*	*viminalis*	arbuste bas	sur alluvion	Saule des tanniers
		mésophile à mésohygrophile	*Prunus*	*spinosa*	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément	Prunellier
			Sambucus	*nigra*	arbuste bas	apprécie les nitrates	Sureau noir
		mésohygrophile à mésophile	*Rhamnus*	*cathartica*	arbuste bas	baie	Nerpium purgatif
			Rosa	*canina*	arbuste bas	baie	Eglantier
		xérophile	*Buxus*	*sempervirens*	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village	Buis commun
	large amplitude	hygrophile	*Salix*	*cinerea*	arbuste bas		Saule gris
		large amplitude	*Crataegus*	*monogyna*	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien	Aubépine
			Frangula	*alnus*	arbuste	comportement variable	Bourdaine
			Ilex	*aquifolium*	arbuste bas	persistant de demi-ombre	Houx
			Juniperus	*communis*	arbuste	persistant	Genèvrier
		mésophile	*Corylus*	*avellana*	arbuste		Noisetier
		mésophile à mésohygrophile	*Salix*	*caprea*	arbre	apprécie les nitrates	Saule morsalt
	neutre à légèrement acide	mésohygrophile	*Salix*	*fragilis*	arbuste bas	régulièrement inondé	Saule fragile