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

EXTRAIT : ZONE UC

Villepinte

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

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, 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.

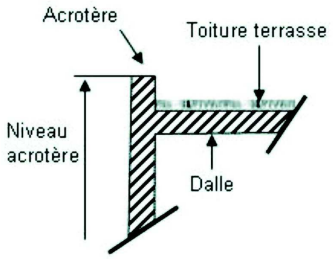
ARTICLE 8 : DÉFINITIONS

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

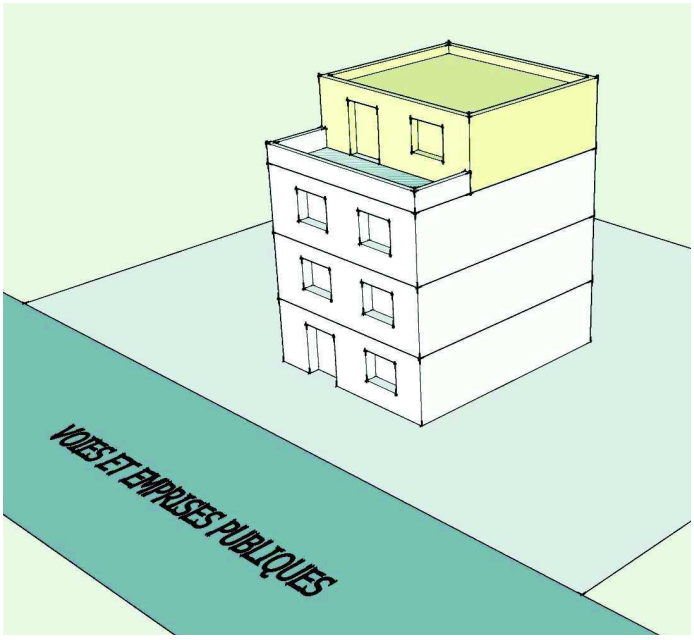
Sont considérées comme des annexes toutes les constructions non destinées à du logement (abris de jardin, local vélos, garage…), d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 3,50m, accolées ou non à la construction principale et d'une emprise au sol de moins de 20 m^2.

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.

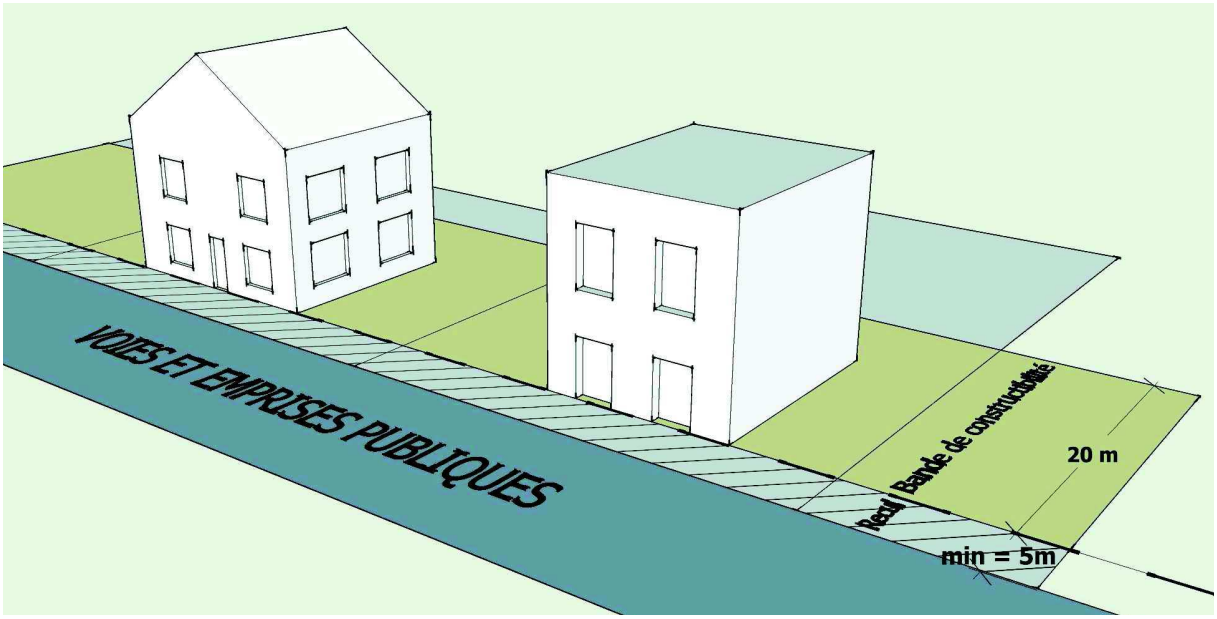
Attique

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)

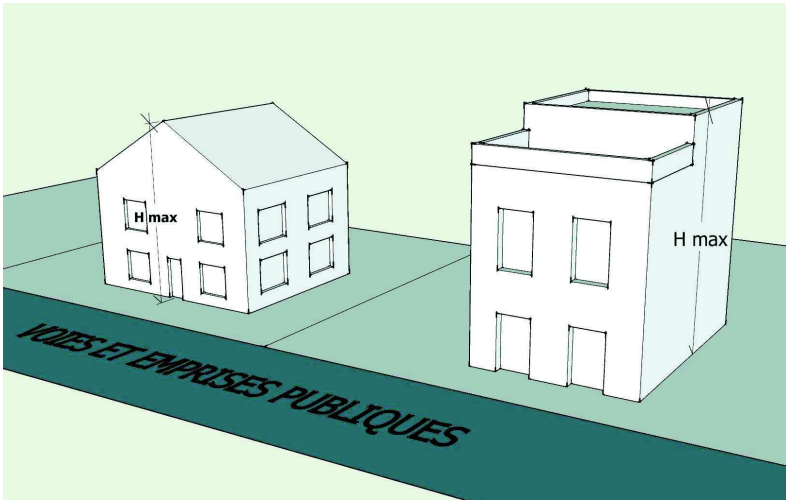
Hauteur

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.

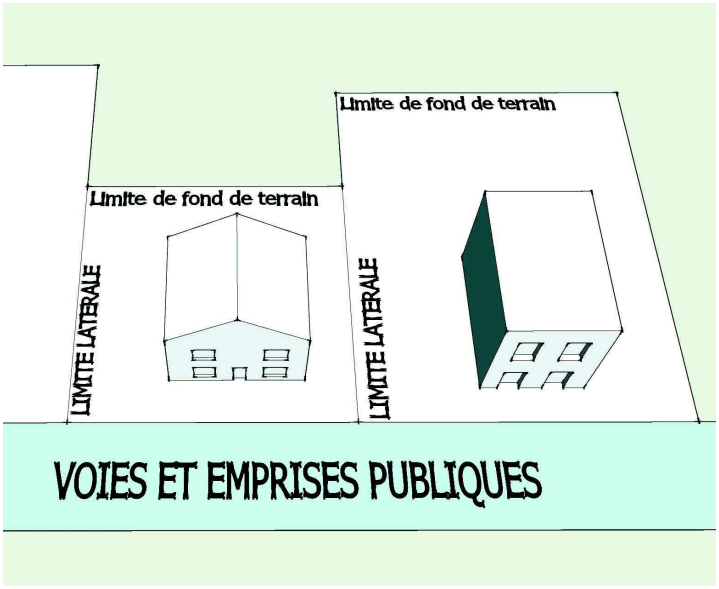


Limite séparative

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 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 arbres ou 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.

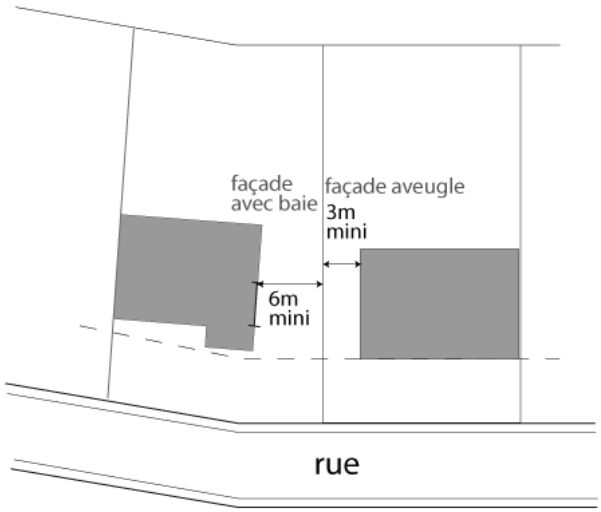
Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

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.

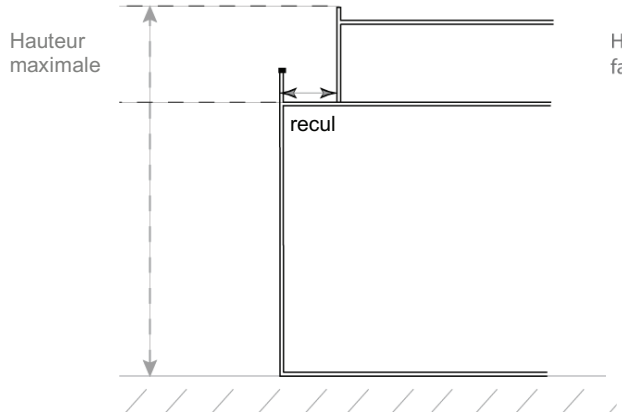
ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

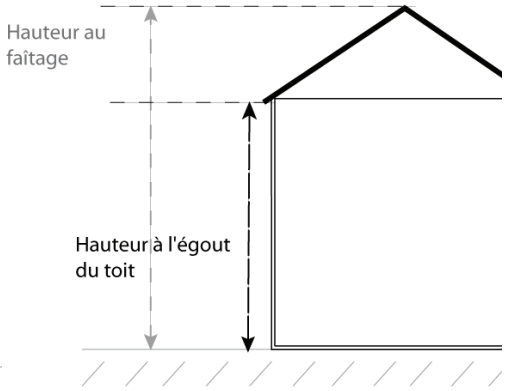
10.1. Dispositions générales

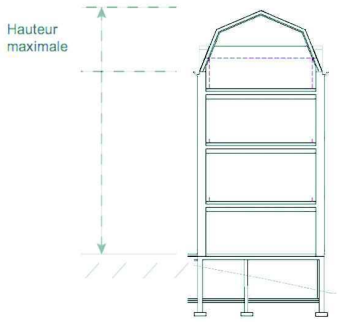
Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 4 étages sur rez-de-chaussée (R+4) et 15m, acrotère inclus. Le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

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).

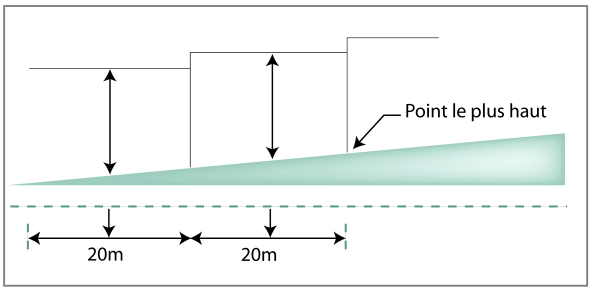






10.2. Dispositions particulières

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.

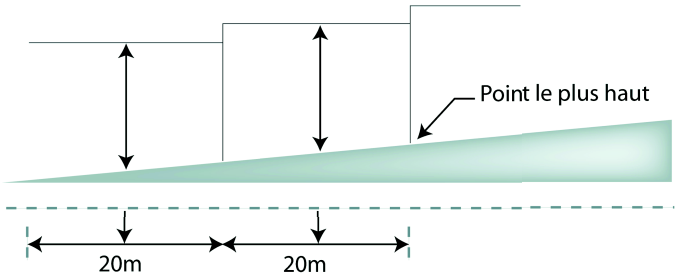
Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie,

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 m^2 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 : 0,75m^2 par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m^2 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 m^2 : 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 m^2 : 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 m^2 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 m^2 de SDP. 1% des places de stationnements devront être réservées au stationnement des motocycles.	1,5m^2 pour 100 m^2 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