LE BOURGET

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

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1.2. : Rapport de Présentation partie 2

Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Territoire du 10 avril 2017 approuvant le PLU

Bureaux d'études : Synthèse Architecture - Mediaterre Conseil

SOMMAIRE

A- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET L'OAP 4
1. Les objectifs du PLU 5
2. L'élaboration du PADD 5
2.1 Objectifs nationaux et supra-communaux 5
2.2 Les enjeux dégagés au terme du diagnostic 7
2.3 L'élaboration du PADD 9
3. L'élaboration de l'OAP du quartier de la Grande Gare 16
B- LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES 17
1. La zone UA 21
2. La zone UC 22
3. La zone UE 23
4. La zone UG 24
5. La zone UI 25
6. La zone UZ 27
7. La zone N 28
8. Les autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage 29
8.1 Les espaces verts protégés 29
8.2 Les aménagements en faveur du piéton à créer 29
8.3 Les alignements d'arbres à protéger 29
8.4 Les emplacements réservés 29
8.5 Les périmètres de gel 30
8.6 Eléments de bâtis remarquables protégés 30
8.7 La marge de reculement de 40m par rapport à l'axe de l'A1 pour les constructions à destination d'habitat 31
C- LES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES 32
1. Composition du règlement 33
2. Les règles communes à l'ensemble des zones 34
3. Les dispositions règlementaires par zone 40
2.1 La zone UA 40
2.3 La zone UC 45
2.2 La zone UE 48
2.4 La zone UG 51
2.5 La zone UI 55
2.6 La zone UZ 59
2.7 La zone N 61
D- LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS ..63

A- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET L'OAP

1. LES OBJECTIFS DU PLU

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) du Bourget a été approuvé le 1er février 1991. Il a depuis plusieurs fois évolué, sous différentes procédures. Il a été modifié cinq fois afin de s'adapter aux évolutions du projet de ville, et mis trois fois en comptabilité avec des grands projets de transport en commun : la Tangentielle Nord, le Charles de Gaulle Express et le Grand Paris Express.

L'engagement de la révision du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour but de réactualiser le document en fonction de l'évolution des objectifs d'aménagement de la commune, mais aussi de prendre en compte de nouvelles préoccupations, notamment environnementales. Ce nouveau PLU est élaboré dans un cadre législatif rénové avec les lois ALUR et Grenelle à prendre en compte. Il devra également être conforme aux documents supra-communaux approuvés récemment et notamment le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) de 2013.

Les objectifs de cette révision ont été définis lors de la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2015, et sont les suivants :

- **Maintenir et affirmer la qualité de vie bourgetine**
  - Protéger le patrimoine bâti, promouvoir une qualité architecturale et réduire les nuisances
  - Requalifier et réaménager certains espaces publics
- **Affirmer le Bourget comme pôle structurant du Nord-Est parisien**
  - Assurer le développement de la ville en veillant à l'harmonie entre activités économiques et habitat pour la mixité des quartiers
  - Accompagner l'amélioration conséquente de l'offre en transports en commun à venir

Ces objectifs ont constitué une base de réflexion pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune.

2. L'ELABORATION DU PADD

2.1 OBJECTIFS NATIONAUX ET SUPRA-COMMUNAUX

Le projet communal du Bourget, exprimé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement) doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 101.2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1. **l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;**

2. **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;**

3. **l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages…).**

La politique urbaine et environnementale du Bourget s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune.

Les articles L131-1 et suivants définissent les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Parmi ces documents, certains fixent un cadre déterminant dans lequel le projet de ville doit s'intégrer. Il s'agit notamment :

- du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé en décembre 2013,
- du Programme Local de l'Habitat de l'ancienne Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget approuvé en mai 2012,
- du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France approuvé le 19 juin 2014,
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 26 septembre 2013.

Les grandes orientations de ces documents ont été prises en compte comme socle invariant du projet de ville, dès les premières réflexions.

En matière de développement urbain et de préservation de l'environnement

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013 définit sur une très large partie du territoire des secteurs à fort potentiel de densification.

Il fixe également des objectifs de continuités écologiques le long de l'A1 et à travers le tissu urbain selon un axe Nord-Sud.

Le PADD s'inscrit pleinement dans ces objectifs différenciés de développement urbain d'une part, ciblé notamment le long des grands axes et à proximité des futures gares du Grand Paris Express, et de protection de l'environnement d'autre part, avec la mise en place d'une palette d'outils visant à préserver et renforcer la trame verte communale.

En matière de construction de logements

Le SDRIF fixe un objectif d'augmentation de 15% des densités d'habitat sur la commune, à horizon 2030.

En 2012, la commune, qui compte 6742 logements pour 71.9 hectares d'habitat, présente une densité d'habitat de 93.8 logements par hectare (source : IAURIF et INSEE). Cette densité devra être portée à 107.8 logements par hectare en 2030.

Ainsi, en 2030, le tissu d'habitat, sur la base de ses limites de 2012, devra compter 7751 logements (107.8*71.9), soit 1009 logements supplémentaires (7751-6742) en 18 ans, équivalant à 56 logements par an.

Le PLH, de son côté, définit entre 2012 et 2017 un rythme de construction de 111 logements par an au Bourget.

Ces objectifs ont été repris dans le projet de ville, et définissent les perspectives de la ville en termes de construction neuve et d'accueil de population. Le PADD fixe ainsi un rythme de construction moyen de 110 logements (respect et prolongement des objectifs du PLH), qui se répartiront pour moitié en densification du tissu d'habitat (respect des objectifs SDRIF) et pour moitié en renouvellement des zones d'activités de La Bienvenue.

En matière de déplacements

Le PDUIF porte l'ambition de développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. Il fixe notamment l'objectif d'augmenter de 20 % la part des déplacements en transports collectifs, et de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo), mais également de diminuer de 2% les déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Au regard des projets de développement des transports en commun sur le territoire, la ville du Bourget est bien placée pour prendre part à cette ambition. Le PADD intègre pleinement les orientations du PDUIF.

2.2 LES ENJEUX DEGAGES AU TERME DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic du PLU a permis de dresser un état des lieux sur la commune du Bourget, en termes d'accessibilité, de structure urbaine, de démographie, de logements, d'emploi, d'équipements et d'exposer l'état initial de l'environnement. Ce diagnostic a permis de dégager des enjeux pour le développement du territoire.

En termes d'accessibilité, le territoire est très bien desservi par les transports en commun (RER B et réseau de bus) et les routes (A1, ex RN2). Le réseau de circulations douces est à développer, quelques amorces existent avec des pistes cyclables notamment sur les RD30 et au niveau du carrefour Lindbergh, ou encore des sentes piétonnes aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les grands projets de transports en commune à venir (Grand Paris Express et Tangentielle Nord), vont renforcer l'attractivité et offrent de véritables perspectives de développement au territoire. Ils doivent donc être intégrés à la politique de la ville.

Au regard de la structure de la commune, le diagnostic a permis de mettre en évidence que la commune est aujourd'hui presque totalement urbanisée. Le paysage bâti du Bourget comporte de nombreuses qualités comme sa mixité de tissus répartis et entremêlés sur l'ensemble du territoire. Certains secteurs manquent pourtant de cohérence. Notamment, le profil urbain de l'avenue de la Division Leclerc (ex-RN2), qui porte la centralité de la ville, présente de grandes disparités à la fois au niveau des formes urbaines, de l'architecture, de l'époque ou de l'état des constructions. L'image générale reste peu qualitative même si des opérations de renouvellement contribuent depuis plusieurs années à la revalorisation du bâti.

La structure urbaine de la commune est également marquée par les nombreuses infrastructures de transports qui la traversent : l'autoroute A1, les voies ferrées de la Grande Ceinture et l'avenue de la Division Leclerc. Ces infrastructures de transport ont provoqué une véritable fragmentation de l'espace urbain, qu'il convient de réduire.

Quelques bâtiments remarquables ponctuent le tissu urbain. Seule l'Eglise Saint Nicolas est un bâtiment classé monument historique, mais d'autres bâtiments intéressants témoignent de l'histoire du Bourget. La commune compte, entre autre, un patrimoine Art Déco des années 30 remarquable, avec l'Hôtel de Ville et le Lycée Germaine Tillion.

Plusieurs secteurs de la commune présentant de forts potentiels d'évolution peuvent permettre de répondre aux objectifs de densification du tissu à proximité des moyens de transport en commun structurants. Les grands axes routiers (notamment ex Rn2) et les secteurs mutables à proximité de la future Grande Gare (zones d'activités de la Bienvenue) constituent les principaux potentiels de densification de la commune déjà fortement urbanisée.

Concernant les équipements, la commune du Bourget rayonne par des infrastructures ou équipements majeurs présents sur son territoire ou à proximité avec notamment le premier aéroport d'affaires d'Europe, le troisième Parc des Expositions d'Île-de-France qui accueille le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace, le Musée de l'Air et de l'Espace, mais aussi le Parc Georges Valbon.

Les habitants profitent également d'une offre d'équipements de proximité variée et répartie sur le territoire, avec la présence d'un pôle majeur au niveau du complexe sportif et éducatif.
Il est à noter que les écoles sont proches de la saturation. La construction d'une nouvelle école est rendue nécessaire par la démographie de la commune. Par ailleurs, le renforcement de l'offre en espaces verts de proximité apparaît comme un enjeu sur un territoire faiblement doté d'espaces naturels.

Enfin, le diagnostic fait état de la candidature de la métropole aux Jeux Olympiques 2024. Si celle-ci est retenue, la commune pourrait accueillir de nouveaux équipements sur deux sites existants : le Centre Principal des Médias dans le Parc des Expositions et des aménagements sportifs au sein ou à proximité du complexe éducatif et sportif.

En termes de **démographie,** la commune a été particulièrement dynamique entre 2007 et 2012, avec le maintien d'un solde naturel positif, mais surtout, pour la première fois depuis 1975, un solde migratoire positif, conséquence de l'arrivée d'une population nouvelle au sein de la ZAC du Commandant Rolland.

On notera une composition de ménages atypique par rapport au département, avec une faible taille des ménages. De même, bien que la population du Bourget reste jeune, elle est plus âgée que celle du département.
Le profil socioprofessionnel de la population bourgetine se caractérise par la prédominance d'emplois peu qualifiés, ce qui peut être mis en parallèle avec le niveau de formation et de diplôme des habitants.

Par rapport au **logement,** le rythme de construction a été soutenu sur la commune entre 2007 et 2012, notamment grâce à la livraison des immeubles au sein de la ZAC (172 logements supplémentaires par an) et s'est ralenti par la suite (environ 65 logements par an).
Le parc est essentiellement composé d'appartements. Il se démarque des autres territoires de référence par une faible taille de logements, avec notamment une part particulièrement élevée de studios.
La commune compte 26.26% de logements sociaux. Géographiquement, l'offre apparaît bien répartie sur le territoire.
La ville du Bourget, comme de nombreuses villes de Seine-Saint-Denis, lutte contre le problème du mal logement : petits logements, logements sans confort, logements indignes…

En ce qui concerne l'**économie**, la commune présente un indicateur de concentration d'emploi favorable de 121, soit plus d'emplois sur la commune que d'actifs bourgetins travaillant.
Il est à noter au cours des dernières années, une diversification de l'économie, notamment vers le tertiaire, et de ce fait un décalage qui s'accroit entre emplois proposés sur le territoire et emplois occupés par les Bourgetins.
Le **commerce** du Bourget est aujourd'hui polarisé autour de l'ex-RN2 et de la RD30. Il s'agit d'une offre discontinue dont l'attractivité peut être améliorée.
L'arrivée des gares du Grand Paris et la modernisation de l'aéroport du Bourget constituent des perspectives fortes de développement de l'économie sur le territoire.

Au regard du **milieu physique,** on retiendra que la commune du Bourget possède une topographie plane, sans réel relief. Elle n'est concernée par aucun cours d'eau, et possède quelques bassins de rétention. Les enjeux hydrogéologiques et hydrographiques restent faibles.

Par rapport aux **ressources naturelles,** le potentiel énergétique sur la commune est essentiellement basé sur le solaire et le photovoltaïque, la géothermie grâce aux aquifères présents sur la commune et le raccordement aux réseaux de chaleur urbains des communes limitrophes (La Courneuve et le Blanc-Mesnil).

Concernant la **trame verte,** le territoire du Bourget abrite peu d'espaces naturels (0.43 hectare) et d'espaces verts. Le complexe éducatif et sportif constitue le principal espace de respiration de la commune. En conséquence, la commune du Bourget présente assez peu d'enjeux écologiques.

Au regard des **risques,** on notera l'aléa retrait-gonflement des argiles, le risque d'inondation par remontée de nappe, et le risque lié au transport de matières dangereuses par route et rail.

2.3 L'ELABORATION DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables représente une synthèse :

- de l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle nationale et supra communale,
- des choix effectués par la Ville, au vu des enjeux dégagés à l'issu du diagnostic, élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées.

Sur la base de cette synthèse, la commune du Bourget a défini les grands axes de son projet de ville à horizon 10 ans :

- Axe 1 : Accroître la qualité de vie bourgetine,
- Axe 2 : Accompagner l'offre grandissante de transports en commun,
- Axe 3 : Développer de bonnes pratiques environnementales,
- Axe 4 : Affirmer le Bourget comme pôle structurant du Nord-Est parisien.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) du PLU.
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Axe 1 : Accroître la qualité de vie bourgetine

La qualité de vie de ses habitants une priorité pour la commune du Bourget, qui l'affiche donc comme le premier axe de son projet de ville. Trois orientations principales déclinent cet axe :

- Préserver l'identité résidentielle et patrimoniale de la commune,
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère,
- Soutenir un habitat de qualité.

1.1 Préserver l'identité résidentielle et patrimoniale de la commune

La commune a su conserver une part importante de tissu pavillonnaire sur son territoire. Les pavillons sont très recherchés par les habitants pour leur qualité de vie. L'enjeu est de préserver ce tissu.

Dans cet optique, le secteur à dominante pavillonnaire UG est en quasi-totalité reconduit du POS au PLU, et son règlement évolue vers une meilleure prise en compte de l'existant et des objectifs de préservation. Notamment, pour conserver les jardins, composante indispensable de la trame verte communale, au regard de la rareté des espaces verts, la norme d'espace vert est renforcée et l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est contrainte à l'article 8. L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, est également complété pour confirmer les caractéristiques pavillonnaires attendues dans ce secteur, avec par exemple de nouvelles dispositions visant à favoriser les toitures à pentes simples.

Par ailleurs, le secteur UG est étendu au secteur de la Bienvenue, précédemment classé en quartier mixte habitat et activité, afin de le protéger.

A noter, que le long des principaux axes, dans une logique d'évolution douce du tissu pavillonnaire, des règles particulières sont inscrites au PLU (alignement autorisé, étage supplémentaire accordé), visant le développement d'une typologie intermédiaire bien intégrée dans son environnement.

La commune souhaite également préserver son patrimoine bâti riche qui participe à l'identité du Bourget. Ainsi, 12 éléments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'équipements remarquables, qui constituent des repères urbains majeurs comme l'Hôtel de ville ou le lycée Germaine Tilion, mais également ponctuellement de pavillons ou immeubles d'habitation

intéressants pour leur architecture, représentative d'une époque, et qui apportent une plus-value dans le paysage résidentiel.

Pour les bâtiments remarquables identifiés, la démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité. En revanche, l'évolution de ces bâtiments n'est pas figée. Le patrimoine, doit pouvoir s'adapter à son usage, comme cela a par exemple été le cas dans le passé avec la réhabilitation du lycée Germaine Tilion. Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition que ces modifications soient en cohérence avec l'esprit du bâtiment et ne portent pas atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

1.2 Améliorer la qualité urbaine et paysagère

L'amélioration de la qualité urbaine et paysagère sur la commune du Bourget passe en premier lieu par un travail de recomposition de l'avenue de la Division Leclerc. Cette artère centrale présente une image qui, malgré quelques opérations de renouvellement urbain, reste encore peu qualitative, notamment au Nord. Le projet de ville entend favoriser les opérations de renouvellement le long de ce linéaire.

Pour y parvenir, le PLU se veut incitatif, avec des hauteurs augmentées, qui devront permettre à terme de créer un profil urbain cohérent. Les règles de hauteurs sont globalement définies selon trois séquences :

- deux séquences en entrées de ville Nord et Sud, avec hauteurs plus importantes (jusqu'à R+7 et ponctuellement R+8/10), compte tenu des hauteurs déjà élevées existantes et du potentiel de mutation (ensembles vétustes et peu denses, notamment au Nord),
- une séquence centrale avec des hauteurs moindres (R+5), compte tenu des hauteurs existantes, et notamment des hauteurs développées dans le cadre d'opérations récentes, n'ayant donc pas vocation à évoluer.

Des dispositions particulières ont été définies au règlement pour rythmer les façades le long l'avenue de la Division Leclerc, en créant des césures en hauteur ou des décrochés par rapport à l'alignement.

Une attention particulière sera portée à la portion de l'avenue de la Division Leclerc qui sépare la future Grande Gare du quartier de la Bienvenue, voué à muter. Cet espace constituera une porte d'entrée majeur sur la ville. Aujourd'hui, marqué par un autopont formant une barrière entre les deux rives de la ville, il devra demain créer un lien fonctionnel et visuel fort. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier de la Grande Gare met en avant cet objectif dans le projet de renouvellement.

Parallèlement à la création d'un front urbain qualitatif, l'objectif est également de transformer l'avenue en véritable boulevard urbain. Le projet de ville porte cette ambition, qui nécessitera un travail avec les différents acteurs, et notamment le département, gestionnaire de la voirie. La qualité paysagère devra être une clef d'entrée du projet. Dans le PLU, la ville a fait le choix de créer une nouvelle protection pour les alignements d'arbres existants sur le territoire, et notamment ceux présents le long de l'ex RN2. Il est précisé que dans le cas d'un projet de requalification globale, certains arbres pourront être abattus si besoin, mais que le principe d'un alignement devra être conservé.

Le carrefour Lindbergh et la façade du secteur aéroportuaire constituent un autre secteur clef en termes d'image pour la commune. A travers le PLU, et un règlement spécifiquement dédié à cette zone, la ville du Bourget souhaite notamment impulser le développement de nouvelles activités au Nord de la commune. Un des enjeux de l'évolution de cet espace est de recréer du lien entre les deux parties du territoire séparés par l'A1. Les hauteurs autorisées doivent permettre de marquer cet espace de rayonnement pour la ville, de l'inscrire visuellement dans le paysage bourgetin.

1.3 Soutenir un habitat de qualité

Le territoire est concerné par la présence d'habitat indigne. La lutte contre ce phénomène est un enjeu important pour l'amélioration du cadre de vie des habitants. La ville s'est donc saisi, au travers de son PLU, des outils à sa disposition.

Dans le cadre du PLU, les règlements incitatifs des zones UA et UC devraient permettre de résorber à terme une partie de l'habitat indigne grâce à des opérations de renouvellement.

Dans les quartiers pavillonnaires, où on assiste ces dernières années à un phénomène de découpes des pavillons en petits collectifs et sur-occupations des logements, le règlement autorise la division de logements à condition que la surface après division soit au minimum de 25m² de surface de plancher et que les règles de stationnement soient respectées.

De plus, la disposition spécifique qui vise à imposer le respect de la règlementation thermique en vigueur en cas de travaux sur une construction existante entrainant la création de trois logements et plus, devrait favoriser la réhabilitation de certains pavillons.

Axe 2 : Accompagner l'offre grandissante de transports en commun

Dans les prochaines années, la desserte en transport en commun va être considérablement améliorée sur le territoire, avec le métro du Grand Paris mais également plus rapidement avec la Tangentielle Nord. Dans la limite de ses compétences, la commune du Bourget souhaite accompagner ce développement et en tirer pleinement parti. Deux orientations déclinent cet axe :

- Organiser les nouvelles polarités autour des futures gares,
- Favoriser l'utilisation de nouveaux modes de transport.

2.1 *Organiser les nouvelles polarités autour des futures gares*

Le projet de ville prévoit d'accompagner l'arrivée des gares du Grand Paris Express sur le territoire (gare Le Bourget RER) ou à proximité directe (gare Le Bourget Aéroport).

Un premier pôle multimodal sera organisé autour de la future Grande Gare. Il regroupera notamment différents modes de transports en commun structurants (RER, tangentielle Nord, GPE). Autour de ce pôle, un nouveau quartier mixte est envisagé comprenant des activités tertiaires et des services, ainsi que des logements reliés au reste de la ville via une pacification profonde de l'ex-RN2 au droit de la gare GPE. Le PLU intègre ce projet par la création d'une zone dédiée UC, au règlement souple, adapté aux opérations d'ensemble. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier de la Grande Gare définit le principe d'organisation du pôle multimodal et du nouveau quartier.

Le second pôle multimodal Le Bourget Aéroport sera organisé au Nord du territoire, sur les communes de Dugny et du Blanc-Mesnil. Sur la commune du Bourget, l'arrivée de la gare s'accompagnera d'un projet ambitieux de requalification urbaine sur le secteur situé à l'entrée de l'aéroport, comprenant la modernisation et la diversification des équipements au nord du carrefour Lindbergh, l'aménagement d'un quartier mixte au sud du carrefour Lindbergh, mais aussi une recomposition de celui-ci. Un nouveau secteur UIb, spécialement créé pour le secteur aéroportuaire, favorisera la valorisation des tissus non bâtis.

2.2 *Favoriser l'utilisation de nouveaux modes de transport*

En complément de l'amélioration à venir du réseau de transports en commun sur le territoire, la commune souhaite proposer aux Bourgetins une palette de possibilités pour se déplacer autrement : pistes cyclables, cheminements piétons, autolib'….
Le PADD identifie un cheminement structurant allant du complexe sportif à la Grande Gare. La commune souhaite dans les années à venir valoriser cet itinéraire, en aménagement notamment la traversée du secteur d'équipements.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier de la Grande Gare fait des liaisons douces une priorité. Ainsi, le schéma fait apparaitre des principes de maillage, vers le pôle multimodal de la gare Le Bourget RER.
Dans l'optique d'initier de nouveaux comportements, le PLU s'attache également à réduire les normes de stationnement pour le logement à proximité des transports en commun, et impose, conformément

au PDUIF, une norme plafond pour les bureaux. Des normes de stationnement vélos sont également intégrées.
Le PADD affiche la volonté de la commune de constituer un maillage cycle. La commune soutiendra à ce titre les initiatives du département dans ce sens.

Axe 3 : Développer de bonnes pratiques environnementales

Le développement de la ville du Bourget doit s'intégrer dans une démarche environnementale. Cet axe se décline en trois orientations :

- Développer, protéger et mettre en valeur la trame verte de la ville,
- Favoriser la performance environnementale,
- Privilégier une gestion environnementale du territoire.

3.1 *Développer, protéger et mettre en valeur la trame verte de la ville*

Le territoire du Bourget abrite peu d'espaces naturels et d'espaces verts. En effet, la commune est presque totalement urbanisée depuis de nombreuses années. Il est donc important de maintenir mais également de renforcer ces espaces.

Le PADD engage donc la commune à préserver les rares espaces naturels existants sur le territoire, soit 0.43 hectares isolés au Nord de l'A1 en 2016.

Au-delà de ces espaces strictement naturels, la commune souhaite préserver et renforcer les différents éléments constitutifs de la trame verte. Notamment de nombreux alignements d'arbres et espaces verts ont été protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les normes d'espaces verts à la parcelle ont été d'une manière générale renforcées, et en particulier dans la zone pavillonnaire UG.

En complément de la préservation des espaces naturels et verts existants, le PLU a souhaité mettre en place des outils permettant de créer ou renforcer les continuités écologiques identifiées au SDRIF.

Le premier corridor écologique, localisé le long de l'A1, se traduit par le classement des talus comme espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le second corridor écologique, comme représenté sur la carte du PADD, relie l'A1 à la Grande Gare, en passant notamment par le complexe sportif. Ce dernier est classé en zone UGa. Afin de traduire le renforcement de la trame verte, l'article 13 impose la replantation de deux arbres pour tout arbre abattu dans cette zone. Ce corridor écologique traverse également la zone de projet du quartier de la Grande Gare. Les préconisations sont alors traduites au travers de l'OAP.

3.2 *Favoriser la performance environnementale*

Concernée par les enjeux environnementaux, la commune du Bourget s'engage à faire de cette problématique, un thème central de son projet de ville. Pour y répondre, la commune a mis en place dans le PLU des outils qui permettront d'améliorer la performance environnementale de son parc bâti.

Des dispositions règlementaires particulières visent à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes. Ainsi, pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 30cm maximum est autorisé.

Une règle a également été mise en place afin d'imposer le respect de la règlementation thermique en vigueur en cas de travaux sur une construction existante entrainant la création trois logements et plus.

Par ailleurs, le PLU accorde dans certaines zones de projets (UC et UIb) un bonus de hauteur dès lors que la construction présente une performance énergétique de 20% supérieure aux critères de la règlementation thermique en vigueur.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation affiche l'ambition de la ville de faire du projet du quartier de la Grande Gare un éco quartier.

3.3 Privilégier une gestion environnementale du territoire

La gestion de l'eau doit aujourd'hui être intégrée dans une approche durable de la ville, afin de préserver et valoriser la ressource.

Le règlement impose ainsi que « La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. 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. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport, les services concernés peuvent fournir à cet effet un ensemble de solutions adaptées à chaque cas. Le débit de fuite doit être inférieur ou égal à 3 litres par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans.».

Dans cette logique de gestion de l'eau à la parcelle, le PLU limitera l'imperméabilisation des sols. Ainsi, dans la plupart des zones, une norme minimale de pleine terre est imposée. Pour ne pas contraindre trop fortement les projets, et offrir des alternatives dans la conception urbaine et architecturale, les espaces verts sur dalle peuvent être comptés, à hauteur d'un certain pourcentage, défini en fonction de l'épaisseur de terre végétale sur dalle.

Une gestion adaptée des déchets participe également à la qualité environnementale du territoire. Depuis plusieurs années, la ville a mis en place une collecte sélective des déchets.

Dans le cadre du PLU, le règlement impose pour toutes constructions de plus de trois logements, ou l'aménagement de construction de trois logements et plus, des emplacements poubelles correctement dimensionnés.

Enfin, la nature des sols, la topographie et les infrastructures exposent le territoire à des risques à la fois naturels (aléa retrait-gonflement des argiles, inondation par remontées des nappes) et technologiques (risque lié au transport de matières dangereuses). Le règlement et les annexes rappellent les dispositions particulières dans les zones concernées par ces risques.

A noter que l'aménagement du quartier de la Grande Gare se voudra exemplaire du point de vue environnemental. L'OAP définie sur le secteur indique que le projet cherchera à s'inscrire dans les exigences du label éco quartier.

Axe 4 : Affirmer le Bourget comme pôle structurant du Nord-Est parisien

Le Bourget est aujourd'hui un territoire attractif grâce notamment à la présence d'équipements majeurs sur la commune ou à proximité, comme l'aéroport du Bourget, le Parc des Expositions, le Musée de l'Air et de l'Espace et le Parc Georges Valbon. L'arrivée des grands projets de transports en commun ne fera que renforcer cette attractivité.

La commune souhaite accompagner ce développement avec des objectifs en termes de logements, d'emplois et d'équipements. Trois orientations déclinent cet axe :

- Saisir les opportunités de développement urbain,
- Dynamiser l'économie communale,
- Améliorer l'offre de commerces, d'équipements et de services.

4.1 *Saisir les opportunités de développement urbain*

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de l'ancienne Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget, la commune s'engage à produire 110 nouveaux logements par an en moyenne.
Cette production de logements sera concentrée sur les espaces les mieux desservis par les transports en commun, et disposant d'un potentiel de mutation ou de densification.

Deux espaces sont ainsi principalement ciblés dans le PLU pour accueillir de nouvelles opérations de logements.

Il s'agit d'une part des zones d'activités vieillissantes de la Bienvenue qui constituent un potentiel de mutation important à proximité de la future Grande Gare. Pour favoriser le renouvellement urbain de ces sites, le PLU propose un règlement souple, adapté aux opérations d'ensemble. L'objectif étant de reconstituer un tissu relativement dense, justifié par une localisation stratégique (proximité des transports, entrée de ville…), les hauteurs et emprises au sol se veulent incitatives. Afin d'assurer la qualité urbaine et architecturale du projet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie. Elle fixe les grands principes de composition, de fonctionnement et de programmation.
Ce secteur devrait notamment permettre la construction d'environ 550 logements, ce qui correspond à la moitié des objectifs à échéance du PLU.

Il s'agit d'autre part de privilégier une densification raisonnée le long des grands axes routiers et notamment le long de l'avenue de la Division Leclerc. Ce tissu très disparate présente un potentiel de mutation/densification. Afin d'inciter au renouvellement des tissus les plus vétustes et de faible densité (notamment localisés au Nord), les règles de hauteurs ont évolué. Comme expliqué dans le commentaire du premier axe, un travail en séquence a abouti à de nouvelles règles de hauteur, avec pour objectif de favoriser le renouvellement des séquences Nord et Sud, et *in fine* de requalifier l'image générale du centre-ville.
Le long de cet axe, un important terrain mutable est directement identifié dans le PLU. Il s'agit de la parcelle de l'ancien collège. La commune a souhaité encadrer sa valorisation en inscrivant un secteur de plan de masse. Le projet ainsi défini prévoit la construction d'environ 150 logements.

En complément de ces deux espaces de mutation/densification privilégiés, le PLU permet une densification douce des tissus pavillonnaires localisés le long des grands axes. Une bande graphique est repérée au zonage, qui renvoie à des règles d'implantation et de hauteur de nature à favoriser la création d'habitat intermédiaire.

La commune du Bourget sera particulièrement vigilante à ce que la densification des tissus citée ci-dessus s'accompagne d'une amélioration du cadre urbain de la commune. Des règles de transition avec les tissus pavillonnaires sont notamment définies.

Parallèlement aux objectifs quantitatifs de production de logements, le PLU s'intéresse aux typologies à développer ou à maintenir.
La commune se démarque par une part importante de petites surfaces. Dans le but de lutter contre l'habitat indigne, la commune a instauré dans le cadre du PLU une surface minimale de logements en cas de division, fixée à 25 m². Cette disposition permettra également de ne pas accroitre de manière trop importante les petits logements.
Concernant le logement social, Le Bourget dispose d'une part de logements sociaux de près de 27%, qu'il conviendra de maintenir. A cet effet, dans le cadre de l'OAP, le programme indique qu'un quart des logements produits seront des logements sociaux.

4.2 *Dynamiser l'économie communale*

L'attractivité renforcée du Bourget doit être accompagnée d'un développement économique du territoire.

Le PLU reconduit les zones d'activités du POS, à l'exception des zones de La Bienvenue, destinées à muter en quartier mixte.

Sur les zones d'activités zones de l'Actipole, Le Vaillant et du Commandant Rolland, l'objectif est de maintenir un tissu d'activités varié. Notamment, la zone UIc, qui correspond à la ZAC du Commandant Rolland n°1, intègre un terrain encore non bâti d'environ 1.8 hectare. Ce terrain a vocation à accueillir de nouvelles activités. Les règles de la zone UIc, qui permettent cette valorisation, ont été conservés du POS au PLU.

Sur le secteur aéroportuaire, un nouveau secteur spécifique UIb est créé et les règles évoluent pour favoriser un développement économique du site. Les hauteurs notamment ont été augmentées. Il s'agit d'affirmer ce secteur dans la ville, d'en faire un lieu de rayonnement pour la ville du Bourget.

Concernant les sites de la Bienvenue, l'objectif est de créer un quartier mixte, comme le traduisent le règlement de la zone UC et l'OAP définie sur le secteur. La programmation envisagée prévoit environ 30 000 m² de bureaux, 9 500 m² de commerces. Il s'agit de poursuivre la diversification de l'économie du Bourget vers le tertiaire en s'appuyant sur l'attractivité générée par la future Grande Gare.

En outre, dans une logique de mixité fonctionnelle à l'échelle du territoire, les activités sont, de manière générale, autorisées dans l'ensemble des zones urbaines. Des restrictions peuvent être édictées en fonction du type d'activités ou de la superficie.

4.3 *Améliorer l'offre de commerces, d'équipements et de services*

Le diagnostic a montré que l'offre d'équipements est intéressante et bien répartie sur le territoire. Seules les écoles sont proches de la saturation. La commune souhaite donc maintenir son niveau d'équipements et accompagner la croissance démographique.

Dans le cadre du PLU, la zone UGa, initialement réservée au lycée et au collège, a été élargie aux grands secteurs d'équipements de la commune : complexe sportif, square Charles de Gaulle, cimetière. Les règles sont ainsi plus adaptées. Pour les équipements répartis au sein d'autres zones, le règlement prévoit certaines dérogations.

Pour répondre au besoin de création d'équipement scolaire, et en accord avec l'analyse du potentiel de mutation, un emplacement réservé a été inscrit sur la résidence localisée rue de la Cité Firmin Bourgeois.

Par rapport aux équipements culturels de rayonnement régional, que sont le Parc des Expositions et le Musée de l'Air et de l'Espace, la création d'un secteur spécifique UIb, aux règles plus souples, permettra des projets de réhabilitation ou d'agrandissement en fonction des besoins.

Il est rappelé que le PADD mentionne la possibilité pour Le Bourget d'accueillir de nouveaux équipements dans le cas où la candidature de la Métropole du Grand Paris au Jeux Olympiques de 2024 serait retenue. Ces équipements devraient trouver leur place au sein des zones UGa et UIb, qui accueillent déjà d'autres équipements.

Concernant le commerce, l'objectif au travers du PLU est notamment de conforter l'offre en centre-ville. Dans ce but, les règles de stationnement ont notamment été assouplies pour le commerce de proximité. Par ailleurs, il est à noter la volonté de développer une offre de commerce dans le cadre de la future opération sur le quartier de la Grande Gare, comme indiqué dans l'OAP.

3. L'ELABORATION DE L'OAP DU QUARTIER DE LA GRANDE GARE

Conformément à l'article L. 151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU du Bourget comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Etablies en cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP comprennent, selon l'article L 151-6 du code de l'urbanisme, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements ainsi que sur l'équipement commercial et artisanal.

Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (…) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (…) » (Article L. L151-7 du Code de l'urbanisme)

La commune a souhaité établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur propice à muter à moyen terme. Le quartier de la Bienvenue, situé à proximité de la future gare du Grand Paris Express (GPE), est principalement constitué de friches industrielles et de bâtiments qui ne sont plus aux normes actuelles, intégrés dans un tissu pavillonnaire à préserver.

L'OAP traduit un projet de nouveau quartier mixte de logements pavillonnaires, d'habitats collectifs, de tertiaire, de commerces, d'équipements et de services.

Le programme prévisionnel est de l'ordre de 30 000 m² de bureaux, 9 500 m² de commerces et 550 logements pavillonnaires et collectifs, auxquels s'ajouteront des équipements et des services. Le taux de logement locatif aidé est de 25%. Le principe de mixité est affirmé.

La thématique de la desserte est centrale dans l'aménagement de ce quartier qui accueillera en 2023/2024 une gare du Grand Paris Express et de la Tangentielle Nord en 2017. L'objectif est d'apaiser la maille viaire et de développer les circulations douces.

Enfin, l'OAP Quartier de la Grande Gare s'inscrit dans une démarche environnementale, en s'appuyant notamment sur le principe de la Charte Eco quartiers. La trame verte sera renforcée et les risques et les nuisances seront intégrés au projet.

B- LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

Le règlement du PLU se divise en zones identifiées sur un plan de zonage. Lors de la refonte du Code de l'Urbanisme, la loi SRU a institué quatre grandes zones : U pour la zone urbaine, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles, N pour les zones naturelles.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire, mais également à traduire le projet de la ville pour les 10 ans à venir.

Le PLU du Bourget comprend sept zones, dont six zones urbaines et une zone naturelle :

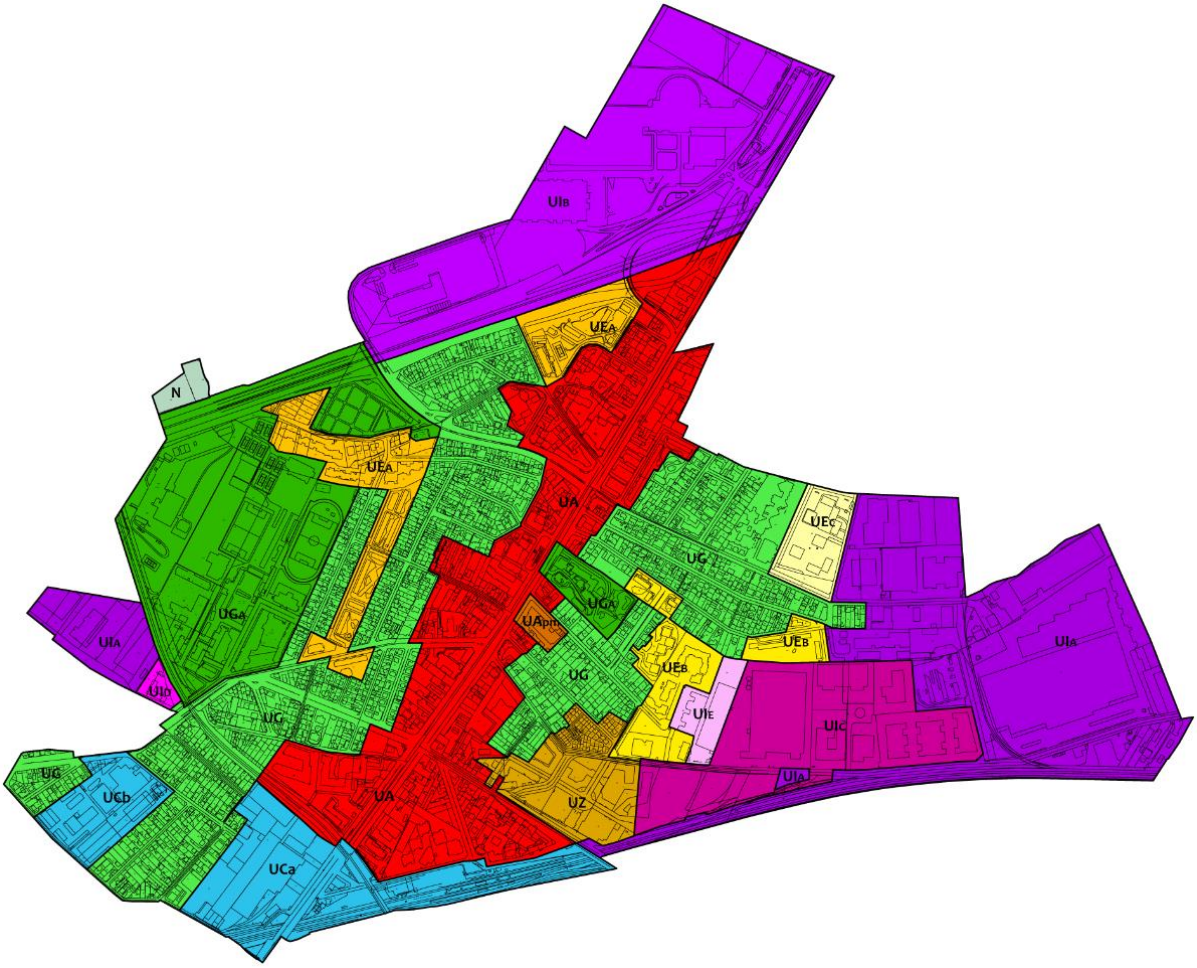
- La zone UA qui correspond au centre-ville de la commune, le long de l'avenue de la Division Leclerc,
- La zone UC qui correspond aux zones de projet à proximité de la future Grande Gare,
- La zone UE qui correspond aux résidences d'habitat collectif,
- La zone UG qui correspond au tissu à dominante pavillonnaire et aux grands équipements,
- La zone UI qui correspond aux zones d'activités,
- La zone UZ qui correspond au périmètre de la ZAC du Commandant Rolland n°2,
- La zone N qui correspond à la zone naturelle.

Les principales évolutions apportées au zonage dans le cadre de la révision du POS en PLU sont :

- Création d'une nouvelle zone UC, spécifique pour le projet de renouvellement urbain du quartier de la Grande Gare,
- Intégration de secteurs au Nord et au Sud de l'avenue de la Division Leclerc dans la zone UA pour la favoriser une plus grande cohérence urbaine,
- Suppression de l'ancienne zone de collectifs UC (une partie réintégrée en UA, une partie en UE),
- Réduction de la zone N aux seuls espaces naturels ; le cimetière est reclassé en zone d'équipements UGa,
- Création d'un secteur spécifique UIb pour le secteur aéroportuaire,
- Elargissement de la zone d'équipements UGa à d'autres grands secteurs d'équipements (square Charles de Gaulle, complexe sportif, cimetière…),
- Suppression de la zone mixte UB ; les îlots pavillonnaires du quartier de la Bienvenue sont réintégrés dans le tissu pavillonnaire classique UG,
- Création d'un secteur spécifique UIe, concerné par des ouvrages techniques annexes du Grand Paris Express,
- Intégration à la zone UA d'un îlot limitrophe dégradé.

Une attention particulière a été portée à la cohérence du zonage en limite communal avec le tissu et les projets des villes voisines.

Plan de zonage du PLU



Zoom sur les dispositions en faveur de la mutation ou de la densification

En équilibre avec les objectifs de préservation des tissus pavillonnaires, le zonage favorise la mutation ou densification de certains secteurs stratégiques pour le développement du territoire, identifiés dans le diagnostic.

Les zones UA et UC, et dans une moindre mesure les grands axes de la zone UG, concentrent l'essentiel du potentiel de construction de logements à échéances du PLU. Il s'agit de secteurs bien desservis par les transports en commun existants et à venir. La révision du PLU augmente la constructibilité sur ces secteurs, avec :

- Le reclassement des zones d'activités de la Bienvenue en zone de projet UC, dont l'objectif est la création d'un nouveau quartier mixte et dense à proximité de la Grande Gare. Le règlement et l'OAP doivent permettre la construction d'environ 550 logements.
- L'augmentation du périmètre de la zone UA et l'évolution du règlement, notamment concernant les hauteurs, avec l'objectif de recomposer un front urbain cohérent, porteur de centralité. Par opération ponctuelle le long de l'avenue de la Division Leclerc, plusieurs centaines de logements pourront ainsi être construits. Le renouvellement du site de l'ancien collège Didier Daurat (secteur UApm) devrait déjà permettre la construction d'environ 150 logements.
- La mise en place d'une bande de constructibilité augmentée le long des grands axes traversant la zone pavillonnaire, avec pour objectif la production d'habitat intermédiaire.

Le secteur aéroportuaire UIb, la zone de projet UC, ainsi que le terrain non bâti de la zone UIc, constituent les principaux espaces voués à accueillir de nouvelles activités. Le PLU permet leur valorisation, avec des règlements de zones UIb et UC incitatifs. Le maintien du règlement de la ZAC sur la zone UIc permet l'implantation de nouvelles activités.

Sur la résidence de rue de Cité Firmin Bourgeois, identifiée comme potentiel de mutation/densification, un emplacement réservé est instauré pour y construire un équipement scolaire, dans le souci d'accompagner la croissance démographique attendue dans les prochaines années.

Pour finir, l'optimisation des terrains du Cerema est limitée à une vocation d'équipements. Le maintien d'un espace peu construit à l'ouest du territoire est une volonté de la commune. Il s'inscrit d'ailleurs dans l'objectif de renforcement des continuités écologiques.

1. LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ville de la commune. Elle suit l'épine dorsale de la commune : l'avenue de la Division Leclerc. C'est un quartier relativement mixte comprenant des logements mais aussi des commerces et des services. Il est relativement dense le long de l'avenue de la Division Leclerc mais le front bâti maque de cohérence et d'homogénéité avec des bâtiments de hauteur variable.

La zone UA représente environ 33 hectares, soit 16% du territoire. Elle comprend un secteur de plan de masse UApm de 0,5 hectare, qui correspond au terrain de l'ancien collège, aujourd'hui concerné par un projet de renouvellement urbain.

Le principe de la zone UA a été reconduit. Le périmètre a été prolongé au nord et au sud afin d'améliorer la continuité et la cohérence sur l'ensemble de l'avenue de la Division Leclerc. Un îlot a également été intégré au centre, dans la profondeur, rue de la République, afin de favoriser sa mutation. Le secteur UApm est créé dans le cadre de la révision du POS en PLU.

Objectifs de la zone UA :

- Densifier de manière raisonnable en veillant à favoriser une transition douce avec les tissus pavillonnaires environnants,
- Redéfinir le front urbain de l'avenue de la Division Leclerc afin d'obtenir une plus grande cohérence architecturale.

2. LA ZONE UC

La zone UC recouvre les zones d'activités de la Bienvenue, qui sont des secteurs destinés à muter avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express à proximité. Elle a vocation à accueillir un tissu urbain mixte et est divisée en deux secteurs distincts :

- UCa : ce secteur est destiné à accueillir un tissu urbain mixte d'habitat individuel et collectif et de tertiaire,

- UCb : ce secteur est destiné à recevoir principalement de l'habitat pavillonnaire et collectif.

La zone UC représente environ 13,5 hectares (dont 10 en UCa et 3,5 en UCb), soit 6,5% du territoire.

La zone UC est une nouvelle zone par rapport au POS. Elle permet d'accorder une plus grande souplesse aux futurs projets. Le règlement de cette zone sera complémentaire de l'OAP créée sur cette même zone.

Objectifs de la zone UC :

- Favoriser la mutation des zones d'activités en un tissu urbain mixte intégrant des logements pavillonnaires, de l'habitat collectif et du tertiaire,

- Encourager une transition douce avec les zones avoisinantes et notamment avec les quartiers pavillonnaires,

- Favoriser l'intégration des grandes infrastructures de transport (avenue de la Division Leclerc, RERB, tangentielle, métro GPE).

3. LA ZONE UE

La zone UE correspond aux résidences d'habitat collectif importantes présentes sur le territoire. Elle est divisée en 3 secteurs :

- UEa : ce secteur regroupe des grandes résidences comme la Cité Firmin Bourgeois, la Résidence des Aigles et la Résidence Baudoin,

- UEb : ce secteur d'habitat collectif permet la transition entre les secteurs d'activités et le pavillonnaire,

- UEc : ce secteur comprend de l'habitat collectif de plus grande hauteur ; il recouvre la résidence du Gai Logis.

La zone UE représente environ 15,5 hectares (dont 8,5 en UEa, 4,5 en UEb et 2,5 en UEc), soit 7,5% du territoire.

La délimitation de la zone UE a évolué, pour intégrer la résidence du Gai Logis, initialement classée en zone UC au POS, mais dont le règlement, en dehors des hauteurs, était très proche de celui de la zone UE. Il a également été légèrement étendu sur les terrains jouxtant le cimetière, du fait de l'abandon de l'emplacement réservé pour agrandissement du cimetière.

Objectifs de la zone UE :

- Permettre une évolution maitrisée du tissu existant,

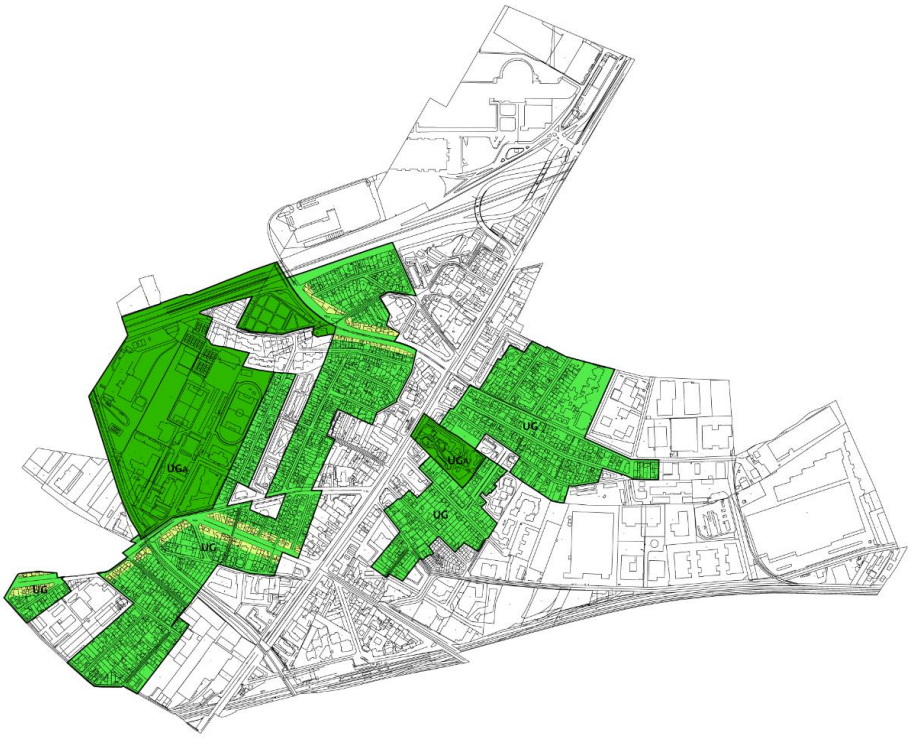
- Favoriser le maintien de cœurs d'îlots végétalisés.

4. LA ZONE UG

La zone UG est composée d'un tissu à dominante pavillonnaire. Le secteur UGa comprend des équipements publics d'intérêt collectif : le complexe éducatif et sportif, des équipements scolaires, le square Charles de Gaulle, le cimetière,…

La zone UG représente environ 68 hectares (dont 23,5 hectares en UGa), soit 32,5% du territoire.

Le périmètre de la zone UG a été élargi dans le cadre de la révision du POS en PLU. Les secteurs pavillonnaires du quartier de la Bienvenue ont été intégrés à la zone UG afin de favoriser leur préservation. Le secteur UGa ne comprenait que le collège Didier Daurat et le lycée Germaine Tillion et a été agrandi afin de devenir une zone spécifique aux équipements. Il est à noter la diminution de la zone UG, au profit de la zone UA, sur un secteur, rue de la république, afin de favoriser la mutation de constructions vétustes et peu denses.



Objectifs de la zone UG :

- Protéger le tissu pavillonnaire,
- Préserver et renforcer la végétalisation du tissu, et notamment les jardins pavillonnaires et les secteurs d'équipements,
- Permettre une densification douce et limitée le long des grands axes (RD30 et RD50).

5. LA ZONE UI

La zone UI est destinée à accueillir de l'activité. Elle est divisée en cinq secteurs :

- UIa : ce secteur comprend les zones industrielles Hélène Boucher, Actipôle et le Vaillant,
- UIb : ce secteur recouvre la zone au sud de l'aéroport comprenant notamment le Parc des Exposition et le Musée de l'Air et de l'Espace en partie,
- UIc : ce secteur recouvre la ZAC du Commandant Rolland n°1,
- UId : ce secteur accueille le projet de résidence sociale en cours,
- UIe : c'est un secteur isolé à l'ouest de la ZAC du Commandant Rolland n°1.

La zone UI représente environ 72 ha (dont 31 en UIa, 27 en UIb, 12 en UIc, 0,5 en UId et 1,5 en UIe), soit 34,5% du territoire.

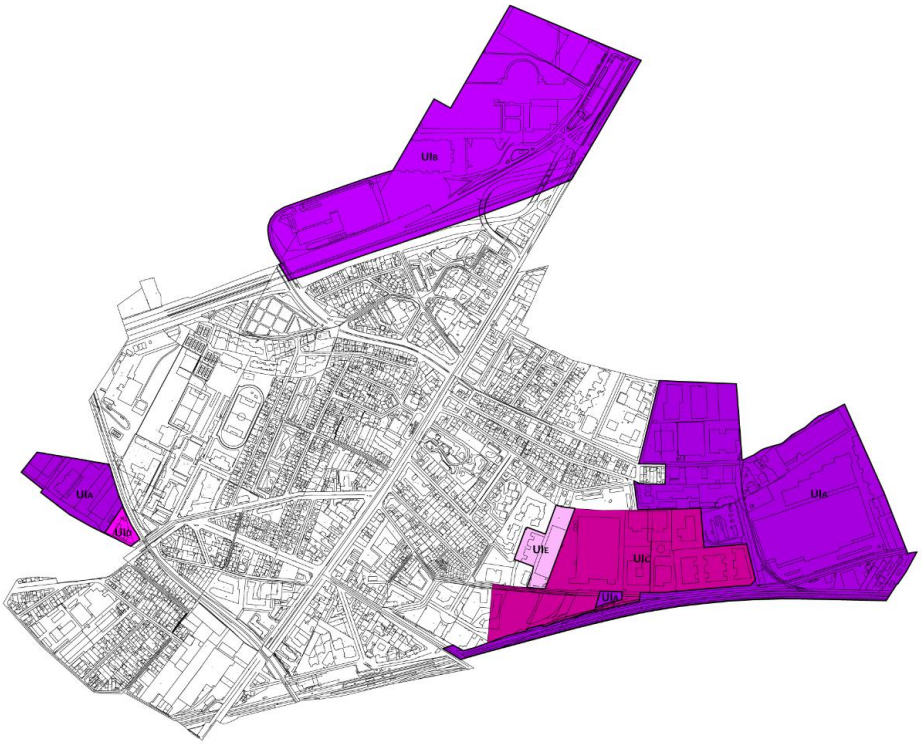
Les limites de la zone UI ont évolué par rapport au POS. Les zones d'activités de la Bienvenue ont été retirées de la zone UI afin de permettre leur mutation en quartier mixte en lien avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express. La zone UI au Nord a légèrement diminué au profit de la zone UA, pour favoriser une plus grande cohérence urbaine le long de l'avenue de la Division Leclerc.

Par ailleurs, la subdivision en sous-secteurs a évolué. La zone Hélène Boucher constituait précédemment un secteur à part entière. Au regard de son règlement, très proche des règlements des zone Actipôle et Le Vaillant, il a été procédé à la fusion de ces secteurs en un secteur UIa.

A l'inverse, un secteur spécifique a été créé pour le secteur aéroportuaire, compte tenu des enjeux de modernisation et de valorisation de ces espaces en lien avec le rayonnement des équipements qu'ils accueillent et avec le futur renforcement des transports à proximité.

Un nouveau secteur UIe a été créé. Il correspond aux terrains concernés par des ouvrages techniques annexes du métro Grand paris Express.

Les secteurs UIc et UId, qui correspondent respectivement au projet de ZAC du Commandant Rolland n°1 et au projet de résidence sociale, sont conservés dans l'attente de l'achèvement des constructions.



Objectifs de la zone UI :

- Redynamiser les zones d'activités
- Encourager l'implantation d'activités tertiaires

6. LA ZONE UZ

La zone UZ recouvre la ZAC du Commandant Rolland n°2 créée en juillet 1999. Elle est composée d'un tissu urbain mixte, regroupant des logements pavillonnaires, de l'habitat collectif, du tertiaire, des équipements et des services.

Le périmètre de cette zone n'a pas été modifié car la ZAC du Commandant Rolland n°2 n'est pas achevée administrativement.

La zone UZ représente environ 5 ha, soit environ 2% du territoire.

Objectifs de la zone UZ :

- Conserver le règlement existant dans l'attente de l'achèvement de la ZAC

7. LA ZONE N

Il y a peu d'espaces naturels sur la commune du Bourget. La zone N recouvre un secteur au nord de l'autoroute A1, composé d'un espace semi-naturel et d'un espace en eau. Ces espaces sont intégrés à une ZNIEFF de type 2.

Le cimetière et une portion de l'autoroute ont été retirés de la zone naturelle ND du POS. En effet ces équipements ne peuvent pas être considérés comme des espaces naturels.

La zone N représente 0.5 ha, soit environ 0.25% du territoire.

Objectifs de la zone N :

- Préserver le caractère naturel de la zone en autorisant uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

8. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

8.1 LES ESPACES VERTS PROTEGES

Des Espaces Verts Protégés (EVP) ont été instaurés sur la commune. Ils recouvrent les squares de la commune (square Charles de Gaulle, square Little Falls, square Lucien Archambaud,…) mais aussi les talus de l'A1 et les espaces verts afin de renforcer la trame verte de la commune.

Ces espaces sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et les dispositions relatives à cette protection figurent au règlement.

Ces nouvelles protections visent à la fois à répondre aux enjeux de renforcement des continuités écologiques sur le territoire, mais également à répondre aux besoins des habitants, en espaces verts de proximité.

A noter que le square Charles de Gaulle était recouvert par un Espace Boisé Classé (EBC) au POS, qui a été modifié en EVP dans le cadre de la révision. Les EVP sont plus adaptés aux parcs, à leur usage et à leur environnement urbain. En effet, ils apportent une plus grande facilité d'entretien des arbres et d'aménagement de l'espace pour l'ouverture au public.

8.2 LES AMENAGEMENTS EN FAVEUR DU PIETON A CREER

Dans le cadre de la révision du POS en PLU, un espace, propriété de la commune, a été identifié comme aménagement en faveur du piéton à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

L'objectif est d'aménager un espace public paysager, qui réponde à la fois au besoin d'espaces verts de proximité des habitants, et facilitent les déplacements de tous au niveau de ce carrefour.

8.3 LES ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER

Des alignements d'arbres protégés ont été instaurés sur la commune. Ils recouvrent une dizaine de rues, dont l'avenue de la Division Leclerc.

Ces espaces sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et les dispositions relatives à cette protection figurent au règlement.

Ces nouvelles protections visent à la fois à répondre aux enjeux de renforcement des continuités écologiques sur le territoire, mais également à préserver la qualité paysagère des rues concernées.

Sur un territoire faiblement pourvu en espace naturel, comme l'est la commune du Bourget, la présence de ces alignements d'arbres joue un rôle déterminant dans l'ambiance végétale de la commune.

8.4 LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour tout autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU.

La révision du POS en PLU a permis de réinterroger les ER instaurés sur la commune. Il existait cinq emplacements réservés dont trois ont été supprimés. Le premier devait permettre l'extension du cimetière, rue du Docteur Schweitzer. Ce projet est abandonné, du fait de la capacité suffisante du cimetière. Le deuxième, situé n°27-31 rue du Commandant Rolland devait permettre le redressement de l'alignement sur le côté nord de cette voie. Cet ER ne se justifie plus. Le troisième ER, relatif à la création d'un diffuseur A86-RN2, a été levé par l'Etat.

Un emplacement réservé a été ajouté au nord de la commune, sur des terrains identifiés dans le diagnostic comme potentiel de mutation/densification, afin de permettre la construction d'une nouvelle école.

Les emplacements réservés au PLU sont donc les suivants :

Dénomination et bénéficiaire	**Destination**	**Superficie**
SP – Services publics	R.F.F. – Tangentielle Nord	8000 m²
E1 - Etat	C.D.G. express (agrandissement de la sous station électrique)	800 m²
C1 - Commune	Equipement scolaire	7040 m²

8.5 LES PERIMETRES DE GEL

Cette servitude, instituée au titre de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, consiste « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. »

Les deux zones d'activités de la Bienvenue font l'objet de cette servitude, repéré au document graphique par des hachures.

Dans ces secteurs, le règlement indique que seuls sont autorisés le changement de destination, les travaux de restauration, de réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes à 50 m².

Les motivations qui ont conduit à instaurer ces servitudes sont liées à la volonté de renouvellement de ces espaces en lien avec le renforcement de l'attractivité du secteur du fait de la future structuration de la Grande Gare.
Le délai octroyé permettra à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement sur ces secteurs et de définir précisément les règles d'urbanisme applicables.

8.6 ELEMENTS DE BATIS REMARQUABLES PROTEGES

Un inventaire des constructions d'intérêt architectural a été dressé, en vue de leur protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet inventaire est annexé au règlement et la localisation des bâtiments protégés est reportée sur le plan de zonage.
Ce classement vise à préserver le patrimoine bâti de qualité de la commune, tel qu'inscrit dans le PADD.
Le règlement impose que le bâtiment protégé soit conservé. La démolition des éléments bâtis remarquables repérés au plan de zonage et listés dans le règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité. Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation

et d'extension sont autorisés à condition que ces modifications soient en cohérence avec l'esprit du bâtiment et ne portent pas atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

Le choix des bâtiments ainsi identifiés est basé sur l'intérêt de la construction. Ces bâtiments sont les témoins d'une époque, d'un courant architectural et historique original et constituent à ce titre le patrimoine commun de la ville entière. Le PLU protège ainsi 12 bâtiments, dont des équipements de style Art déco, des maisons bourgeoises en meulière, des immeubles de la reconstruction ou encore un atelier en briques rouges.

8.7 LA MARGE DE RECULEMENT DE 40M PAR RAPPORT A L'AXE DE L'A1 POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITAT

Afin de ne pas exposer directement les habitants aux nuisances et pollutions liées au trafic automobile de l'A1, le PLU instaure une marge de recul de reculement de 40 mètres par rapport à l'axe de l'A1 pour les constructions à destination d'habitat. Pour les autres destinations, les dispositions générales de l'article 6 s'appliquent.

C- LES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

1. COMPOSITION DU REGLEMENT

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.
A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
Pièce maîtresse pour la gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle est liée par un principe de cohérence interne au document.

Le règlement du PLU du Bourget comprend les chapitres suivants :

- Dispositions générales
- Dispositions règlementaires par zone (UA, UC, UE, UG, UI, UZ, N)
- Lexique
- Liste des éléments bâtis remarquables protégés
- Liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général
- Liste des servitudes instituées dans l'attente dans projet d'aménagement global
- Liste des tracés de voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer
- Liste des espaces verts protégés et des alignements d'arbres protégés
- Annexes
    - Liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes
    - Enveloppes d'alerte zone humide
    - Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles et plaquette d'information
    - Archéologie préventive
    - Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Les dispositions règlementaires composent le corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.
A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet.

Ces dispositions règlementaires comprennent 16 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9) :

- Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites,
- Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,
- Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
- Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (…),
- Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles,
- Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Article 9 : l'emprise au sol des constructions,
- Article 10 : la hauteur maximale des constructions,
- Article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger,
- Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

- Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations,
- Article 14 : le coefficient d'occupation du sol, et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot,
- Article 15 : performances énergétiques et environnementales,
- Article 16 : réseaux de communications électroniques.

Les articles obligatoires (R.123.9 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme)
Le règlement comprend seize articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ; leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique.

2. LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols (R.123.9 1° et 2° du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition.

La mise en œuvre réglementaire du projet urbain du Bourget commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.

Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers….

La règle des articles 1 et 2 des zones urbaines au Bourget vise la mixité des fonctions.

L'article 3 : Accès et voirie (R.123.9-3° du Code de l'Urbanisme)

Il permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 est commun à l'ensemble des zones. Cet article du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

L'article 4 : Desserte par les réseaux (R.123.9-4° du Code de l'Urbanisme)

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Le PLU, fait nouveau par rapport au POS, impose que la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public soit être la première solution recherchée.

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.

L'article 4 définit également de nouvelles règles relatives à l'aménagement de locaux déchets adaptés.

L'article 4 est commun à l'ensemble des zones, en dehors des zones correspondant aux ZAC du Commandant Rolland n°1 et n°2, à savoir les zones UIc et UZ, et au projet de résidence sociale, à savoir la zone UId, pour lesquelles les rédactions issues du POS ont été reprises.

L'article 5 : Superficie des terrains (R.123.9-5° du Code de l'Urbanisme)

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Les articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions (R.123.9-6°,7° et 8° du Code de l'Urbanisme)

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :

- la perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public …) ;
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions,..) ;
- la perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots…).

Ces règles permettent, en fonction des secteurs, de privilégier l'implantation à l'alignement favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et l'implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers résidentiels. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'environnement immédiat.

L'article 9 : Emprise au sol (R.123.9-9° du Code de l'Urbanisme)

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions au Bourget permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres et de favoriser le maintien des plantations. La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :

- d'aérer et de paysager le tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

Contrairement au POS, dans lequel l'article 9 constituait uniquement un renvoi vers l'article 13, le PLU définit des emprises au sol dans presque toutes les zones. Seule la zone de projet UC, qui nécessite un règlement adapté aux opérations d'ensemble, bénéficie d'une emprise au sol non réglementée.

L'article 10 : Hauteur des constructions (R.123.9-10° du Code de l'Urbanisme)

L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet, de protéger les vues, la silhouette générale et le caractère spécifique des quartiers du Bourget. La hauteur autorisée est décroissante, de manière quasi-systématique, depuis l'artère principale (avenue de la Division Leclerc) et les nouveaux quartiers desservis par les transports collectifs jusqu'aux zones d'habitat individuel.

Les hauteurs variables et décroissantes sur certains secteurs montrent une volonté soit d'intégration paysagère, soit de création de mises en scène spécifiques depuis les axes routiers ou la volonté de créer des repères urbains en entrées de ville, par exemple.

L'article 11 : Aspect extérieur (R.123.9-11° du Code de l'Urbanisme)

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, matériaux, toitures, façades, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment.

En effet, dans la plupart des zones, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente des rues et cheminements piétonniers, sur l'ensemble du territoire, la hauteur de la clôture sur voie est limitée à 2,20 mètres.

Cet article porte également une attention particulière au traitement des façades afin de favoriser un urbanisme rythmé.

Ainsi, en front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures. Un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...).

Cet article présente une trame commune pour l'ensemble des zones, qui évolue à la marge en fonction des spécificités des différents tissus. Notamment, en zone UG, des règles spécifiques visent à garantir une simplicité de forme pour les toitures, dans le respect du tissu pavillonnaire existant.

Par ailleurs, dans les zones concernées par des projets en cours (UIC, UZ et UId), les articles 11 du POS sont reconduits.

L'article 12 : Stationnement (R.123.12 du Code de l'Urbanisme)

Divers principes généraux s'appliquent pour l'ensemble des zones du PLU : il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter. Le nombre de places, fixé suivant la destination de la construction (habitation, bureau, artisanat, commerce, équipement hôtelier, équipement) est d'une manière générale identique dans les zones UA, UC, UE, UG, UIa,b,e. Seule une règle diffère dans le secteur UG. Compte tenu du manque de place de stationnement public dans le tissu pavillonnaire, la norme correspondant aux équipements recevant du public en nombre (salle de spectacle, stades…) est doublée (2 places pour 10 spectateurs au lieu de 1 place pour 10 spectateurs). Dans le secteur UIb, compte tenu des enjeux particuliers du site (restructuration économique en lien avec le projet de métro GPE), quelques règles ont également été modulées pour les hôtels et commerces.

Dans les zones correspondant aux ZAC, c'est-à-dire les zones UIc et UZ, ainsi que dans la zone de projet de résidence sociale, les normes de stationnement du POS sont maintenues.

Dans la zone naturelle N, il n'est pas fixé de règles, compte tenu de la constructibilité très faible autorisée.

En résumé, les normes de stationnement sont les suivantes :

	UA, UC, UE, UG, UI_A, UI_B, UI_E	**UI_C**	**UI_D**	**UZ**
Logements	1 place par logement à moins de 500 m d'une gare et 1,5 au-delà			1 place en sous-sol pour studio et 2 pièces 1,3 dont la moitié en sous-sol à partir du 3 pièces
Hôtels	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres et 0,5 au-delà			1 place par chambre jusqu'à 50 chambres, 0,5 au-delà
Commerces	Moins de 100 m² : aucune place n'est demandée Entre 100 m² et 500 m² : 1 place pour 100m² Entre 500 m² et 2 000 m² : 1 place pour 40 m² Plus de 2000 m² : 1 place pour 20 m²	Moins de 2000 m² : 1 place pour 40m² Plus de 2000 m² : 1 place pour 20m²		1 place pour 50 m² de surface de vente et min 1 place
Bureaux	Bureaux : 1 place pour 60 m² de SDP à moins de 500m d'une gare et 1 place pour 50 m² de SDP au-delà	1,7 place pour 100 m² de SDP		1,7 place / 100 m² SDP
Autres	Artisanat et industrie : 1 place / 3 emplois Equipements collectifs : - Foyers : 1 place pour 3 chambres - Etablissement scolaire : 1,5 place par classe Salles de spectacles, stades,… : 1 place pour 10 spectateurs *(2 en UGa)*	Activités : 1 place pour 100 m² SDP Equipements collectifs : - Foyers : 1 place pour 3 chambres - Etablissement scolaire : 1,5 place par classe - Salles de spectacles, stades,… : 1 place pour 10 spectateurs	Résidence sociale : 1 place pour 3 studios	Résidence étudiants ou jeunes : 1 place pour 3 studios ou chambres Résidence 3ème âge : 1 place pour 5 chambres Résidences foyer : 1 place pour 6 chambres Ateliers, laboratoires : 1,5 place pour 100m² ou 1 place pour 3 emplois Logistique : 1 place pour 200 m²

Il est à noter la modification de la norme de stationnement pour les logements par rapport au POS. Dans les zones résidentielles, la norme variaient de 1 à 2 places par logement en fonction de la superficie. Cette norme a été abaissée et différenciée en fonction de la proximité des transports en commun. Ainsi à moins de 500 mètres d'une gare, il sera exigé 1 place par logement et 1,5 place au-delà. Cette évolution va dans le sens d'une diminution de la place de la voiture dans la ville et favorise l'utilisation des modes de transport alternatif.

Globalement les autres règles sont inchangées par rapport au POS. Dans certaines zones, les règles relatives aux équipements n'étaient pas définies. Ces règles ont été généralisées à l'ensemble des zones urbaines, hors ZAC et zone de projet UId.

A noter que des normes plafond ont été définies pour les bureaux, conformément au PDUIF. Une norme plafond a également été ajoutée pour les commerces dans le secteur UIb afin d'encadrer de possibles développements commerciaux sur le site, et d'anticiper ainsi l'arrivée du métro GPE.

Toujours conformément aux prescriptions du PDUIF, des normes pour les vélos ont été inscrites dans l'ensemble des zones urbaines

L'article 13 : Espace libre et plantations (R.123.9-13° du Code de l'Urbanisme)

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.

Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir la trame verte du Bourget.

L'article 13 impose, dans toutes zones, un pourcentage minimal d'espaces verts (le plus souvent en fonction de la superficie du terrain, d'autres fois en fonction de la superficie des espaces non bâtis), ce qui facilite en outre, l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel.

Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion des dispositions relatives à la protection des espaces verts protégés ainsi que des alignements d'arbres protégés.

L'article 14 : Possibilité maximale d'occupation de sol (R123-9-14° et R123-10 du Code de l'Urbanisme).

La fixation d'un COS est supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Cet article est donc non règlementé dans l'ensemble des zones UA, UC, UE, UG, UIa,b,d,e et N.

Il reste possible d'indiquer dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot. C'est le cas dans le règlement des zones UIc et UZ, respectivement ZAC du Commandant Rolland n°1 et n°2.

Deux nouveaux articles 15 (Performances énergétiques et environnementales) et 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques), issus des lois Grenelles, sont intégrés à la présente révision du POS en PLU.

L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales (R.123.9-15° du Code de l'Urbanisme)

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Dans toutes les zones urbaines (hors zones correspondant aux ZAC, dont le règlement est maintenu), des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Par ailleurs, dans les zones UC et UIb, qui constituent des zones de projet, le PLU prévoit un bonus de de hauteur pour les bâtiments à haute performance énergétique.

L'article 16 : Réseaux de communications électroniques (R.123.9-16° du Code de l'Urbanisme)

Il peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans toutes les zones urbaines (hors zones correspondant aux ZAC, dont le règlement est maintenu), l'article 16 impose que les constructeurs se raccordent au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

A noter que dans l'ensemble de ces articles, des dispositions particulières sont définies pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment pour les installations techniques et les installations liées au métro du Grand Paris Express.

Des dispositions sont également intégrées pour permettre l'évolution des constructions mal « implantées ».

3. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

2.1 LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ville de la commune qui se déploie de part et d'autre de l'avenue de la Division Leclerc et se prolonge autour de l'avenue Jean Jaurès. L'objectif de la règle est notamment de redéfinir le front urbain de l'avenue de la Division Leclerc afin d'obtenir une plus grande cohérence architecturale, et parallèlement de permettre une densification raisonnable, qui puisse répondre en partie aux objectifs de constructions de logements sur la ville.

Les principales évolutions portent sur la modification des articles 7, 9 et 10. Si d'une manière générale, la révision va dans le sens d'une plus grande optimisation du potentiel de construction en centre-ville, de nombreuses dispositions sont ajoutées pour veiller à rythmer les compositions urbaines, à préserver des espaces d'aération, de rupture, de percées visuelles… et assurer une bonne intégration de la densité par rapport au tissu existant.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone UA, pour renforcer les fonctions de centralité, est ouverte à différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergements hôteliers, bureaux et activités artisanales.

L'attractivité de ces quartiers est liée à la pluralité des fonctions urbaines. L'objet des dispositions réglementaires consiste, par conséquent, à préserver ou impulser ce dynamisme, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, entre les différentes fonctions d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. C'est pourquoi, les articles 1 et 2 du règlement autorisent globalement toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités industrielles, d'entrepôt de plus de 500m², des activités agricoles et occupations du sol les plus nuisantes.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

La zone UA, qui correspond au centre-ville, est très largement caractérisée par une implantation à l'alignement, notamment le long des avenues de la Division Leclerc, Jean Jaurès et John Fitzgerald Kennedy. Le principe de ces alignements doit être conservé, ils permettent de cadrer ces larges avenues. Le PLU impose donc l'alignement sur ces trois axes, alors que le POS ne l'imposait que pour les avenues Jean Jaurès et Etienne Dolet. Sur cette dernière avenue, l'obligation a d'ailleurs été supprimée dans le cadre du PLU, jugeant que sur ce court linéaire, elle ne se justifiait pas.

Le long des trois avenues concernées par l'alignement obligatoire, le PLU ajoute une disposition particulière de retrait partiel dans le cas de construction ayant une largeur de façade supérieure à 40 mètres. Il s'agit ainsi d'éviter tout effet « barre » et de rythmer la composition du front urbain.

Les autres voies de la zone UA sont de moindre importance, et n'ont pas vocation à accueillir un front bâti. Elles se prolongent d'ailleurs pour la plupart en zone UG, dans laquelle le recul est la règle. Le

PLU reprend donc la règle du POS et autorise l'alignement ou une implantation avec un retrait inférieur à 4 mètres, ce qui permet de tenir les voies, sans imposer un alignement strict.

Une règle spécifique de recul des habitations le long de l'A1 est ajoutée, afin de prévenir les nuisances et pollutions.

Par ailleurs, dans tous les cas, afin d'assurer l'aération du tissu et l'ensoleillement des constructions, une règle de recul en fonction de la hauteur du bâtiment est conservé. La distance entre la construction et la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres (L=H-3). Cette règle a été légèrement assouplie par rapport à celle du POS (L=H).

Il est à noter que dans le secteur UApm, les dispositions graphiques règlementent l'implantation des constructions.

Article 7

L'implantation par rapport aux limites séparatives est différenciée en fonction d'une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement. L'objectif est de permettre une plus grande constructibilité en front de rue et de préserver des arrières de parcelles plus aérés. Cette répartition de la constructibilité assure des transitions plus douces avec le voisinage.

Dans cette première bande de 25 mètres, de façon à privilégier une ambiance urbaine et à permettre une constructibilité cohérente avec le caractère de centralité de la zone, l'implantation en limites est autorisée. Cette règle est reprise du POS.

En outre, afin de cadrer l'avenue principale, celle de la Division Leclerc, l'implantation est obligatoire au moins sur une limite dans la bande de 25 mètres. Par rapport au POS qui imposait l'implantation en limite le long de cet axe majeur, la règle a évolué pour permettre une plus grande souplesse, et notamment autoriser des ruptures de bâtis, qui assurent des percées visuelles vers les cœurs d'îlots.

Au-delà de la bande de 25 mètres, au PLU comme au POS, le retrait est imposé.

En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction augmentée de trois mètres ((H/2)+3) avec un minimum de 2,50 mètres, porté à 6 mètres en cas de baies principales. Cette règle a été légèrement assouplie par rapport à celle du POS (L=H).

Des dispositions particulières sont en outre définies pour les constructions de faible hauteur, avec des prospects imposés inférieurs.

Il est à noter que dans le secteur UApm, les dispositions graphiques règlementent l'implantation des constructions.

Article 8

Dans la zone UA, la distance mesurée horizontalement entre deux bâtiments doit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, en cas de baies principales,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires.

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants.

Cette règle a légèrement évolué par rapport au POS, notamment pour en faciliter l'application.

Article 9

L'emprise au sol est différenciée en fonction d'une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement. L'objectif est là encore de permettre une plus grande constructibilité en front de rue et de préserver des arrières de parcelles plus aérés. Cette répartition de la constructibilité assure des transitions plus douces avec le voisinage.

Dans la première bande, l'emprise maximum est fixée à 80%, ce qui permet la construction d'un bâtiment de limite à limite en front de rue. Au-delà, l'emprise est limitée à 50%, afin de conserver des cœurs d'îlots faiblement bâtis.

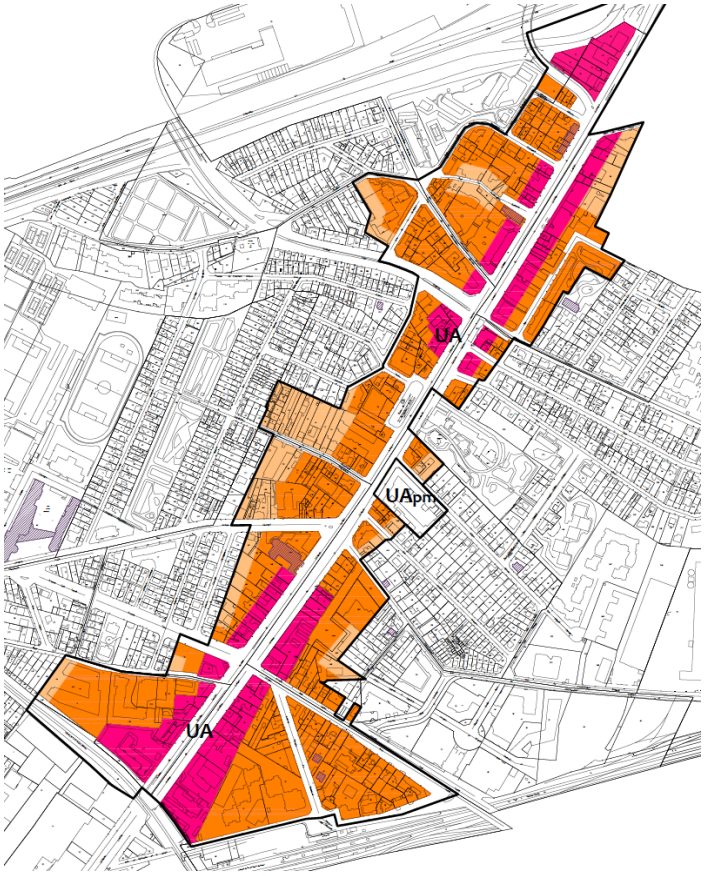
Il est à noter que dans le secteur UApm, les dispositions graphiques règlementent l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions relatives à l'emprise sont ajoutées dans le cadre de la révision du POS en PLU. Au POS, l'article 9 était uniquement défini par renvoi aux prescriptions de l'article 13.

Article 10

Dans la zone UA, les hauteurs maximales sont repérées graphiquement sur le plan de zonage selon trois « types ».

Ces types ont été définis après un travail fin d'analyse des hauteurs existantes (variant de R à R+9) et de la mutabilité des îlots. Pour définir cette dernière, ont notamment été prises en compte la vétusté des constructions, la présence de bâtiments remarquables, la présence d'opérations récentes ou encore la structure du parcellaire.



Type 1
Type 2
Type 3

Les types 1 et 2 correspondent à des hauteurs élevées (R+4+Attique à R+6+Attique en type 1 et R+4+Attique en type 2), avec pour objectifs notamment de redéfinir le profil urbain de l'avenue de la Division Leclerc, dont les hauteurs sont aujourd'hui très disparates. L'objectif est d'aboutir sur cet axe à la constitution d'un front urbain relativement homogène, sans pour autant développer une ligne de hauteur fixe.

Le type 1 a été appliqué au Sud de l'avenue de la Division Leclerc pour prendre en compte les hauteurs existantes déjà élevées et permettre la mutation des quelques constructions de petite hauteur, notamment localisées au carrefour avec l'avenue Jean Jaurès.

Le type 1 a également été appliqué au Nord de l'avenue, cette fois dans une logique davantage prospective, avec la présence de plusieurs îlots vétustes ou lâches, dont le renouvellement est à favoriser. Plusieurs de ces îlots font d'ailleurs l'objet d'une veille foncière.

Le type 1 permettra de développer des hauteurs variant de R+4+Attique à R+6+Attique, sous conditions. Pour construire à R+6+Attique, le règlement impose une largeur de terrain supérieure à 40 mètres. Il s'agit par cette disposition de favoriser le remembrement et donc des opérations plus ambitieuses, et dans le même temps d'éviter les effets de « tours ». Cette hauteur sera aussi permise pour les constructions localisées aux abords des carrefours importants, cette fois sans condition de largeur de terrain, afin de marquer ces espaces urbains.

Pour les constructions R+6+Attique, présentant une largeur de façade de plus de 40 mètres, des dispositions spécifiques ont été ajoutées pour créer des césures et ainsi rythmer la composition. Ces césures pourront être judicieusement utilisées pour se raccordement de manière harmonieuse à des constructions de plus faible hauteur par exemple.

Le type 2 a été appliqué à la partie centrale de l'avenue de la Division Leclerc. Le choix de la hauteur maximum de R+4+Attique s'explique notamment par :

- la présence sur ce linéaire de plusieurs opérations récentes de hauteurs R+3/R+5, qui figent en partie l'évolution de cette portion.
- La faible profondeur de la zone UA en rive Est, qui rend moins facile la transition avec le tissu pavillonnaire.
- La présence de l'Hôtel de Ville et du square Charles de Gaulle, qui ont vocation à être préservés.

Le type 3 correspond à des hauteurs moindres (R+3), avec pour objectifs d'assurer une transition douce vers le tissu pavillonnaire environnant, généralement sur une largeur de 20 mètres, mais parfois plus. C'est par exemple le cas de l'ilot rue de la République, reclassé de zone UG à zone UA dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, et pour lequel le renouvellement doit être favorisé tout en restant dans des hauteurs limitées. Ponctuellement, ce plafond de type 3 est aussi utilisé le long de voies étroites.

Il est à noter que dans le secteur UApm, les dispositions graphiques règlementent la hauteur des constructions. Ces hauteurs sont cohérentes avec la séquence de type 2 dans laquelle s'inscrit le secteur UApm.

L'ensemble de ces règles ont été repensées dans le cadre de la révision du POS en PLU, avec *in fine* un accroissement de la hauteur (la hauteur maximum variait de R+3 à R+5 au POS), mais aussi une meilleure prise en compte du contexte, pour favoriser l'intégration des constructions dans le tissu existant.

Articles 11

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Pour gérer l'emprise au sol, garantir un minimum de jardins intérieurs et faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, une proportion au moins égale à 20% de la superficie restante de l'unité foncière

au-delà de la bande de 25 mètres devra être aménagée en espaces verts de pleine terre. Ce principe est repris du POS au PLU, avec néanmoins la spécification « de pleine terre » en plus.

Compte tenu de ce complément, il est également ajouté des dispositions pour prendre en compte les espaces verts sur dalle dans le calcul :

- A hauteur de 50% pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 80cm de terre végétale et pour les evergreen,
- A hauteur de 25% pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 10cm de terre végétale.

Cette disposition doit permettre de ne pas contraindre la réalisation de parking en infrastructure, et peut également favoriser la réalisation de toitures terrasses végétalisées.

Par ailleurs, le PLU ayant défini des hauteurs maximales avec des attiques en zone UA, une disposition est inscrite pour qu'une partie, au moins égale à 15%, de ces attiques soit végétalisée. Compte tenu de l'ambiance urbaine du centre-ville, cette règle peut apporter une « touche » végétale appréciable, notamment d'un point de vue paysager.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.3 LA ZONE UC

La zone UC recouvre les zones d'activités de la Bienvenue, destinées à muter avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express. Elle comprend deux secteurs distincts :

- UCa : ce secteur est destiné à accueillir un tissu urbain mixte d'habitat individuel et collectif et de tertiaire.
- UCb : ce secteur est destiné à recevoir principalement de l'habitat pavillonnaire et collectif.

L'objectif de la règle est de favoriser la structuration d'une polarité urbaine dense et mixte. Il s'agit de s'inscrire dans une logique de renouvellement urbain optimisé à proximité de la future Grande Gare, en proposant de nouvelles formes urbaines, adaptées à la création d'un cadre de vie de qualité. Un règlement souple est défini pour s'adapter aux différents projets d'ensemble à venir dans ces secteurs.

Le règlement de cette zone est complémentaire de l'OAP créée sur le secteur.

La zone UC étant une nouvelle zone par rapport au POS, l'ensemble des règles ont été définies dans le cadre de la révision du POS en PLU.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone UC, pour renforcer les fonctions de centralité, est ouverte à différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergements hôteliers, bureaux et activités artisanales.

L'attractivité de ces quartiers, en lien avec le futur pôle d'échanges de la Grande Gare, est liée à la pluralité des fonctions urbaines. L'objet des dispositions réglementaires consiste, par conséquent, à impulser ce dynamisme, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, entre les différentes fonctions d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. C'est pourquoi, les articles 1 et 2 du règlement autorisent globalement toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités industrielles et d'entrepôt de plus de 500 m², des constructions agricoles et des occupations du sol les plus nuisantes.

Néanmoins, il est à noter que cette zone est concernée par une servitude dans l'attente d'un projet global qui gèle temporairement son évolution. Ainsi, toute nouvelle construction est interdite dans la zone UC. Seules les extensions limitées à 50 m² sont autorisées.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Dans la zone UC, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres, qui permet de traiter une bande paysagère devant les constructions.

Cette règle souple permettra de s'adapter aux différents projets d'ensemble à venir dans ces secteurs. Elle est complétée par les orientations de l'OAP qui préconisent notamment la mise en scène d'une vitrine économique le long de l'avenue de la Division Leclerc.

Article 7

Dans la zone UC, la nécessité de souplesse, inhérente aux grands projets d'ensemble à venir, implique de permettre une implantation libre, en retrait ou en limite séparative. En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres, porté à 6 mètres en cas de baies principales. Dans le cas particulier de constructions de faible hauteur (moins de 11 mètres), la contrainte est réduite au tiers de la hauteur (H/3) avec un minimum de 2,50 mètres.

Article 8

Dans la zone UC, la distance mesurée horizontalement entre deux bâtiments doit au moins être égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, en cas de baies principales,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires.

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants.

Article 9

Dans la zone UC, la nécessité de souplesse, inhérente aux grands projets d'ensemble à venir sur ce secteur, amène à ne pas définir de règle.

Article 10

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 27 mètres (R+8), dans le secteur UCa, qui correspond au secteur en vis-à-vis direct de la gare, avec une façade sur l'avenue de la Division Leclerc. Cette règle de hauteur est favorable à un renouvellement urbain de qualité.

Dans le secteur UCb, qui bénéficiera également de la proximité de la Grande Gare, mais se démarque par un environnement plus résidentiel, les hauteurs seront moins importantes, limitées à 18 mètres (R+5).

Dans les secteurs UCa comme UCb, ces règles de hauteurs constituent des maximums, qui seront modulés, comme l'exprime l'OAP. L'objectif est de proposer des hauteurs variées, bien intégrées par rapport au tissu existant, et notamment dégressives vers les pavillons du quartier de la Bienvenue. Le règlement impose d'ailleurs, dans une bande de 20 mètres par rapport aux limites de la zone UG, une hauteur maximum de R+2+Comble afin d'assurer une transition douce.

Par ailleurs, également dans les deux secteurs UCa et UCb, le règlement permet ponctuellement des hauteurs plus élevées dans un esprit de repères architecturaux. Il s'agit par ce biais d'animer la composition urbaine des nouveaux quartiers issus d'opération de renouvellement.

Articles 11

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Une proportion au moins égale à 50% des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts de pleine terre. Cette règle favorise le traitement paysager des espaces libres et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

Afin de conserver la souplesse nécessaire aux projets d'ensemble, les espaces verts sur dalle pourront également être compatibilités dans le calcul, mais dans une proportion réduite (de 25 à 50% en fonction de l'épaisseur de terre végétale). Cette disposition doit permettre de ne pas contraindre la réalisation de parking en infrastructure, et peut également favoriser la réalisation de toitures terrasses végétalisées.

Article 14

Conformément à la loi ALUR, il n'est pas fixé de COS.

Article 15

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Par ailleurs, dans le secteur UCa, correspondant à la zone mutable face à la future Grande Gare, dans le cas de constructions nouvelles, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique des objectifs fixés dans la Règlementation Thermique en vigueur.

Si la performance énergétique de la règlementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 15% sur la hauteur (hauteur maximum en mètres et en nombre de niveaux) sera accordé.

Il s'agit par cette règle de favoriser la construction de bâtiments exemplaires, en offrant la possibilité de réaliser un étage supplémentaire.

Article 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.2 LA ZONE UE

La zone UE correspond aux résidences d'habitat collectif importantes présentes sur le territoire. Elle est divisée en 3 secteurs :

- UEa : ce secteur regroupe des grandes résidences comme la Cité Firmin Bourgeois, le Résidence des Aigles et la Résidence Baudoin,
- UEb : ce secteur d'habitat collectif permet la transition entre les secteurs d'activités et le pavillonnaire,
- UEc : ce secteur comprend de l'habitat collectif de plus grande hauteur ; il recouvre la résidence du Gai Logis, qui était précédemment classée en zone UC au POS.

L'objectif du règlement est de permettre une évolution limitée des constructions existantes et de maintenir les espaces verts communs qui participent à la trame verte sur la commune. Les règles de la zone UE ont été globalement reconduites du POS au PLU (en reprenant les règles de la zone UC pour le secteur UEc). La seule modification significative concerne l'ajout d'une emprise au sol.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone UE, dans une logique de mixité des fonctions à l'échelle de la ville et des quartiers, est ouverte à différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergements hôteliers, bureaux et activités artisanales.

C'est pourquoi, les articles 1 et 2 du règlement autorisent globalement toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités industrielles et d'entrepôt de plus de 500 m², des constructions agricoles et des occupations du sol les plus nuisantes.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

La zone UE est d'une manière générale composée d'un bâti en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Le règlement du PLU s'inscrit dans le prolongement de l'existant, avec une règle de recul minimum de 4 mètres en UEb et UEc, comme cela était le cas au POS.

En UEa, l'implantation des constructions est plus aléatoire, et le règlement du PLU permet l'alignement ou le recul de 3 mètres minimum (contre que 4 mètres au POS), en cohérence avec l'existant.

Article 7

L'implantation par rapport aux limites séparatives est différenciée en fonction d'une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Dans une première bande, l'implantation en limite est possible pour les terrains de faible largeur. L'objectif est de ne pas rendre inconstructible un terrain.

Dans les autres cas, le retrait est obligatoire, afin de respecter le caractère aéré de cette zone.

En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 8 mètres, diminuée à H/2 avec un minimum de 2,5 mètres en cas de baies secondaires.

Des dispositions particulières sont en outre définies pour les constructions de faible hauteur, avec des prospects imposés inférieurs, voire la possibilité de s'implanter en limite.

Ces règles ont été reconduites du POS au PLU.

Article 8

Dans la zone UE, la distance mesurée horizontalement entre deux bâtiments doit au moins être égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, en cas de baies principales,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants.

Cette règle a légèrement évolué par rapport au POS, notamment pour en faciliter l'application.

Article 9

L'emprise au sol est fixée à 30% en UEb et UEc, en cohérence avec le tissu existant (emprise proche de 25%) et à 40% en UEa, et permettant une évolution limitée des constructions.

Les espaces non bâtis se répartissent ensuite entre espaces verts communs et parkings non enterrés dans ce type de résidences.

Les dispositions relatives à l'emprise sont ajoutées dans le cadre de la révision du POS en PLU. AU POS, l'article 9 était uniquement défini par renvoi aux prescriptions de l'article 13.

Article 10

Les hauteurs prévues au POS, et correspondant au tissu existant, sont reconduites au PLU, à savoir :

- 5 niveaux (R+4) et 15 mètres dans les secteurs UEa et UEb,
- 10 niveaux (R+9) et 32 mètres dans le secteur UEc.

Articles 11

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

La présence d'espaces verts communs importants est une caractéristique importante à préserver dans la zone UE. Ces espaces constituent un maillon de la trame verte sur la commune.

Aussi, le PLU reconduit d'une manière générale les normes d'espaces verts existantes au POS, avec un léger assouplissement, mais précise en contrepartie qu'il doit s'agir d'espaces de pleine terre.

30% (contre 35% au POS) au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace vert de pleine terre dans les secteurs UEa et UEb et 45% dans le secteur UEc.

Il est également ajouté des dispositions pour prendre en compte les espaces verts sur dalle dans le calcul :

- A hauteur de 50% pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 80cm de terre végétale et pour les evergreen,
- A hauteur de 25% pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 10cm de terre végétale.

Cette disposition doit permettre de ne pas contraindre la réalisation de parking en infrastructure, et peut également favoriser la réalisation de toitures terrasses végétalisées.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

2.4 LA ZONE UG

La zone UG correspond à la zone pavillonnaire. Elle couvre une large partie du territoire.

Elle comporte un secteur UGa, qui intègre les grands équipements de la commune, et présente quelques règles particulières le long des grands axes, repérés au plan de zonage.

Le règlement de cette zone poursuit une volonté affirmée de la Municipalité de préserver l'ambiance urbaine aérée de ces secteurs. Toutefois, cette préservation ne doit pas nuire à une mixité maîtrisée et à la qualité de vie des habitants, qui consiste à permettre l'implantation de services, et de commerces sous condition.

Afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement permet le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation des habitations existantes (évolutions thermiques par exemple et extensions).

Les règles du précédent PLU sont pour l'essentiel maintenues. La norme d'espace vert a été renforcée pour renforcer la végétalisation de la ville.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

De manière à intégrer une mixité contrôlée, il est autorisé dans la zone UG, l'exercice de fonctions complémentaires à l'habitat non nuisantes : équipements, commerces, hébergement hôtelier, et activités artisanales. L'objectif étant d'irriguer de manière maîtrisée ce tissu résidentiel, d'activités de proximité et cela pour améliorer le cadre de vie des habitants….

Par ailleurs, dans le but de lutter le phénomène de découpes des pavillons en petits collectifs et sur-occupations des logements, l'article 2 autorise la division de logements à condition que la surface après division soit au minimum de 25m² de surface de plancher et que les règles de stationnement soient respectées.

Dans le secteur UGa, l'objectif étant d'accueillir des équipements, les logements non nécessaires sont interdits.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Pour préserver les silhouettes végétales des rues résidentielles, il est reconduit la règle de recul de 4 mètres en zone UG. Pour ne pas rendre inconstructibles les petits terrains, ce recul est réduit à 2 mètres lorsque la profondeur de l'unité foncière n'excède pas 20 mètres.

Dans la bande graphique repérée au plan de zonage, le long des RD30 et RD50, l'objectif est à la fois de permettre une densification mesurée, permettant la construction de logements, mais également le cadrage de l'espace urbain. Dans ce sens, le PLU permet une implantation à l'alignement ou avec un recul inférieur à 4 mètres.

Dans le secteur UGa, réservé aux grands équipements, une règle souple est définie : alignement ou recul supérieur à 4 mètres.

Les dispositions générales ont été reconduites du POS au PLU, alors que les dispositions particulières le long des RD30 et RD50 sont ajoutées dans le cadre de la révision.

Article 7

Les implantations générales par rapport aux limites séparatives sont reconduites du POS au PLU.

De même qu'en zone UA ou UE, une différenciation de la règle est faite en fonction de bandes constructibles. Il s'agit de favoriser la constructibilité sur l'avant de la parcelle et de préserver des cœurs d'îlots végétalisés.

Ainsi, dans une première bande de 25 mètres à compter de la marge de reculement définie à l'article UG 6, la volonté est d'imposer le retrait. Néanmoins, des dispositions permettent l'implantation en limite séparative en fonction de la largeur des terrains, pour permettre la valorisation de tout foncier :

- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12 mètres, construction autorisée sur les deux limites latérales,
- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 12 mètres et n'excède pas 17 mètres, construction autorisée sur une seule limite latérale.

En revanche, au-delà de la bande de 25 mètres, la règle de retrait des constructions est stricte (hors constructions de faible hauteur).

Dans le secteur UGa, une règle souple est définie : les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec un retrait supérieur à 2 mètres.

En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 8 mètres, diminuée à H/3 avec un minimum de 2,5 mètres en cas de baies secondaires.

Article 8

Dans la zone UG, la distance mesurée horizontalement entre deux bâtiments doit au moins être égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 m, en cas de baies principales,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires.

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants. Les prospects ont été légèrement augmentés par rapport au POS, avec pour enjeux de préserver des cœurs d'îlots végétalisés.

A noter que la règle est légèrement plus souple dans la bande graphique, pour favoriser une densification douce du tissu le long des grands axes.

Article 9

En zone UG, l'emprise au sol est réglementée à 60% de la superficie du terrain, pour prendre en compte les caractéristiques du tissu pavillonnaire et notamment la présence de petites parcelles.

Cette règle assure l'aération du tissu et permet en lien avec l'article 13 de préserver le caractère végétal apprécié de ces quartiers.

Dans le secteur UGa, destiné aux grands équipements, l'emprise au sol reste non règlementée.

Les dispositions relatives à l'emprise sont ajoutées dans le cadre de la révision du POS en PLU. AU POS, l'article 9 était uniquement défini par renvoi aux prescriptions de l'article 13.

Article 10

Les hauteurs maximales des bâtiments préservent l'existant car elles témoignent des volumes existants ; l'objectif étant de conserver l'homogénéité du tissu urbain actuel. Elles sont de 7 mètres à l'égout du toit et de 11 mètres au faîtage. Pour mieux encadrer la typologie des constructions et leur architecture, il est ajouté une hauteur maximum en nombre de niveaux (3 niveaux), limitant de fait les combles à un seul niveau.

Des dispositions particulières sont intégrées le long de certains axes structurants repérés au plan de zonage. Elles permettent la réalisation d'un niveau supplémentaire, dans une logique de densification douce.

Dans le secteur UGa, destiné aux grands équipements, la hauteur maximum est fixée à 5 niveaux (R+4) et 15 mètres.

Les dispositions générales ont été reconduites du POS au PLU, alors que les dispositions particulières le long des RD30 et RD50 sont ajoutées dans le cadre de la révision.

Article 11

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

A noter que des règles particulières de toiture ont été définies en zone UG, afin de maintenir le caractère pavillonnaire.

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Pour maintenir le cadre de vie, il est imposé en zone UG, hors UGa, de traiter au moins 20% du terrain en espaces verts de pleine terre, soit un doublement de la règle par rapport au POS.

Cette règle assure l'aération du tissu, permet de préserver le caractère végétal apprécié de ces quartiers et joue un rôle déterminant à l'échelle de la commune pour l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le secteur UGa, il n'est pas imposé de norme d'espace vert, car certains équipements peuvent nécessiter une très forte emprise par rapport une unité foncière définie.

Néanmoins, la zone UGa jouant un rôle déterminant dans la mise en œuvre des continuités écologiques à l'échelle de la ville (notamment le complexe sportif), il a été décidé de renforcer les obligations de plantation en cas d'abattage d'arbres. Ainsi, si dans les autres zones il est demandé une replantation au 1 pour 1, en UGa, le règlement impose 2 arbres replantés pour 1 arbre abattu.

Article 14

Conformément à la loi ALUR, il n'est pas fixé de COS.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

De plus, une disposition spécifique est ajoutée en zone UG ; elle vise à imposer le respect de la règlementation thermique en vigueur en cas de travaux sur une construction existante entrainant la création de trois logements et plus. Cette règle devrait favoriser la réhabilitation de certains pavillons et ainsi participer à la transition énergétique du territoire.

2.5 LA ZONE UI

La zone UI correspond à la zone à vocation économique de la commune.

Une attention particulière est portée à la compatibilité de ces zones avec le tissu urbain environnant. Des règles de transitions sont définies.

La zone UI est destinée à accueillir de l'activité. Elle est divisée en cinq secteurs :

- UIa : ce secteur comprend les zones industrielles Hélène Boucher, Actipôle et le Vaillant,
- UIb : ce secteur recouvre la zone au sud de l'aéroport comprenant notamment le Parc des Expositions et le Musée de l'Air et de l'Espace en partie,
- UIc : ce secteur recouvre la ZAC du Commandant Rolland n°1,
- UId : ce secteur accueille le projet de résidence sociale en cours,
- UIe : c'est un secteur isolé à l'ouest de la ZAC du Commandant Rolland n°1.

Le règlement du secteur UIa poursuit l'objectif de maintenir, voire renforcer et diversifier, le tissu économique existant.

Le règlement de la zone UIb a pour but de permettre le développement du secteur aéroportuaire, qui bénéficie d'un fort potentiel de valorisation en lien avec l'arrivée de la gare GPE.

Les règlements des secteurs UIc et UId, qui correspondent respectivement au projet de ZAC du Commandant Rolland n°1 et au projet de résidence sociale, sont conservés dans l'attente de l'achèvement des constructions. Aucune modification de fond n'est apportée par rapport au POS.

Le règlement de la zone UIe permet la construction d'ouvrages techniques annexes du Grand Paris Express.

<u>Les principales règles :</u>

Articles 1 et 2

De manière à organiser une mixité économique et à rendre attractive cette zone, les fonctions économiques autorisées sont notamment les bureaux et les locaux d'activités artisanales et industrielles. Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont liés à une autre activité.

Selon les secteurs, on note néanmoins quelques spécificités, avec par exemple l'interdiction de l'industrie dans le secteur aéroportuaire UIb, pour favoriser l'accueil d'activités tertiaires ou d'équipements en lien avec le Parc des Expositions.

Dans le secteur UIe, l'objectif étant de permettre la construction d'ouvrages techniques annexes du Grand Paris Express, le bureau est interdit.

Dans le secteur UIc, seules sont interdites les activités les plus nuisantes.

Dans le secteur UId, le règlement autorise l'habitation, puisque le secteur répond au projet de résidence sociale.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le PLU reconduit les règles du POS dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur UIb, pour lequel la règle est assouplie.

Ainsi, en UIa et UIe, un recul de 4 mètres par rapport aux voies est à respecter.

Dans le secteur UIb, compte tenu des enjeux sur le secteur aéroportuaire en termes de recomposition urbaine, notamment avec l'idée de marquer davantage cet espace dans la ville, l'alignement est autorisé.

Dans ces trois secteurs, afin de garantir la bonne intégration des constructions, la distance horizontale entre tout point du nu des façades 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 deux points (L=H).

Dans le secteur UIc, la règle souple de la ZAC est conservée, à savoir l'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 2 mètres.

Dans le secteur UId, la règle souple, correspondant au projet de résidence sociale est conservée, à savoir l'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 4 mètres, en respectant un prospect H=L.

Article 7

La règle générale, appliquée en UIa, UId et UIe, impose l'implantation en retrait des limites. Seules les constructions ou parties de constructions non affectées à des activités industrielles ou artisanales peuvent être édifiées en limite à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, ainsi que les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, si elles ne sont pas contiguës à une unité foncière à usage d'habitation et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 6 mètres (prospect réduit en UId en cas de baies secondaires).

En UIb, les enjeux de développement économique et de valorisation urbaine du site appellent une règle moins contraignante, ce qui est rendu possible par la position du site, à l'écart du tissu résidentiel (faible sensibilité du voisinage au regard de potentiels impacts négatifs) : implantation en limite ou avec un retrait minimum de 4 mètres.

En UIc, les règles souples de la ZAC sont maintenues, à savoir l'implantation autorisées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les secteurs, une attention particulière est portée aux transitions avec la zone pavillonnaire. Ainsi, en limite des zones du PLU autorisant les habitations, une marge d'isolement de 6 mètres au minimum doit être respectée.

Les dispositions de l'article 7 visent à garantir la bonne intégration des activités par rapport au voisinage, et notamment par rapport aux habitations, ainsi que la prise en compte des risques.

Article 8

Dans les secteurs UIa et UIe, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale les séparant soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute (L=H), avec un minimum de 4 mètres. Aucune distance n'est imposée entre constructions ne comportant pas de baie principale. En UIb, la règle s'applique sans la référence à la hauteur, afin de favoriser la restructuration économique du secteur aéroportuaire.

Dans le secteur UIc, les règles de la ZAC sont conservées, à savoir, une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de l'élément de façade le plus haut, avec un minimum de 8 mètres.

Dans le secteur UId, les règles adaptées au projet de résidence sociale sont également maintenues. Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Une distance d'au moins 8 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus, sauf sans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres, où seule la 1ère règle s'applique.
Aucune distance n'est imposée entre murs aveugles.

Les dispositions de l'article 8 visent à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants. Il est à noter que la règle est plus souple en zone économique UI que dans les zones mixtes ou résidentielles.

Article 9

Dans les secteurs UIa, UIb et UIe, le PLU impose une emprise au sol maximum de 70%. Cette règle est cohérente avec les destinations autorisées sur la zone (bureaux, industrie, artisanat, entrepôt).

Les dispositions relatives à l'emprise sont ajoutées dans le cadre de la révision du POS en PLU. AU POS, l'article 9 était uniquement défini par renvoi aux prescriptions de l'article 13.

Dans le secteur UIc, correspondant à la ZAC, et dans celui UId, lié au projet de résidence sociale, l'article 9 reste non règlementé.

Article 10

La règle de hauteur générale reste inchangée pour les secteurs UIa, UId et UIe. Elle est de 16 mètres maximum au faîtage. Cette règle est cohérente avec les destinations autorisées sur la zone (bureaux, industrie, artisanat, entrepôt et résidence sociale).

Pour le secteur UIc, correspondant à la ZAC, la hauteur maximale reste fixée à 23 mètres, permettant ainsi une valorisation du terrain non bâti, en bureaux ou autre activités. Cette hauteur ne pose pas de problème de voisinage au vu des franges urbaines (voies ferrées, zone d'activités, équipements scolaires).

Enfin, pour le secteur UIb, en cohérence avec les enjeux de développement économique du secteur aéroportuaire, la hauteur maximale a été fixée à 28 mètres dans le cadre du PLU, contre 16 mètres au POS. Cette hauteur permettra de marquer cet espace majeur de ville, de lui donner une visibilité depuis la ville malgré son isolement par l'A1.

Article 11

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

A noter que dans les secteurs UIc et UId, l'article 11 règlemente uniquement les clôtures.

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Les normes d'espaces verts définies au POS sont reconduites au PLU.

L'aménagement paysager des espaces libres doit accompagner les constructions souvent imposantes. Le PLU oblige le traitement en espaces verts plantés d'au moins 15% de l'unité foncière. Il est précisé pour les secteurs UIa, UIb et UIe (zone UI hors secteur de projet en cours) qu'il doit s'agir d'espaces de pleine terre.

L'enjeu est de faire participer les zones d'activités, qui représentent plus du tiers de la superficie de la commune, à la végétalisation du tissu, et également de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Article 14

Conformément à la loi ALUR, il n'est pas fixé de COS.

Dans la zone UIc, qui correspond à la ZAC du Commandant Rolland n°1, la surface de plancher maximale autorisée est de 95.000 m². Une partie de cette surface de plancher reste à construire sur le terrain triangulaire libre le long des voies ferrées (environ 1,8 hectare).

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

A noter que, dans le secteur UIb, correspondant au secteur aéroportuaire, dans le cas de constructions nouvelles, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique des objectifs fixés dans la Règlementation Thermique en vigueur.

Si la performance énergétique de la règlementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 15% sur la hauteur (hauteur maximum en mètres et en nombre de niveaux) sera accordé.

Il s'agit par cette règle de favoriser la construction de bâtiments exemplaires, en offrant la possibilité de réaliser un étage supplémentaire.

Les articles 15 et 16 restent sans objet dans la zone UIc, correspondant à la ZAC.

2.6 LA ZONE UZ

La zone UZ recouvre la ZAC du Commandant Rolland n°2 créée en juillet 1999. Elle est composée d'un tissu urbain mixte, regroupant des logements pavillonnairee, de l'habitat collectif, du tertiaire, des équipements et des services. L'ensemble des constructions prévues dans le cadre de la ZAC a été réalisé.

Néanmoins, la ZAC n'étant pas achevée administrativement, les règles ont été maintenues au PLU sans modification.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone UZ, dans une logique de projet de quartier mixte, reste ouverte à différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergements hôteliers, bureaux et activités artisanales.

L'attractivité de ces quartiers est liée à la pluralité des fonctions urbaines. L'objet des dispositions réglementaires consiste, par conséquent, à préserver ou impulser ce dynamisme, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, entre les différentes fonctions d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. C'est pourquoi, les articles 1 et 2 du règlement autorisent globalement toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités industrielles, d'entrepôt et occupations du sol les plus nuisantes.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

L'implantation des constructions est définie au document graphique de la zone UZ, qui correspond au Plan d'Aménagement de la Zone.

Article 7

Conformément au projet de ZAC réalisé, l'article 7 permet l'implantation en limite ou en retrait. En cas de retrait, le calcul de la distance minimale est donné en fonction d'un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur, et ne pourra pas être inférieur à 4 mètres en cas de baies principales.
En cas de baies secondaires, une distance minimale de 3 mètres est demandée.

Article 8

Conformément au projet de ZAC réalisé, plusieurs constructions peuvent être implantées sur un même terrain, à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) avec un minimum de 8 mètres pour les parties de bâtiments comportant des baies principales.

Article 9

Conformément au projet de ZAC réalisé, l'emprise au sol ne doit pas être supérieure à 0,60, sauf pour les constructions à destination de bureaux dans le secteur ZC pour lesquelles le maximum est fixé à 0,90.

Article 10

Conformément au projet de ZAC réalisé, La hauteur des constructions jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère des terrasses ne peut excéder :

- 3 niveaux (R+2) et 9 mètres dans le secteur ZA,
- 4 niveaux (R+3) et 13 mètres dans le secteur ZB,
- 16 mètres dans les secteurs ZC1 et ZC3,
- 20 mètres dans le secteur ZC2.

Ces hauteurs permettent une bonne intégration par rapport aux franges de la ZAC, avec notamment une typologie de maison en bande proposée dans le secteur ZA pour se raccorder aux franges pavillonnaires.

Le règlement permet ponctuellement des hauteurs plus élevées dans un esprit de repères architecturaux. Il s'agit par ce biais d'animer la composition urbaine du nouveau quartier issu d'opération de renouvellement.

Articles 11

Les dispositions de l'article 11 ont été reconduites. Elles visent notamment la bonne intégration des édifices et matériels techniques, et assurent une harmonie dans le traitement des clôtures.

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Conformément au projet de ZAC réalisé, les surfaces plantées doivent occuper au moins 20% de l'unité foncière; pour les bureaux, elles ne seront pas inférieures à 10% de l'unité foncière. L'article 13 impose par ailleurs que les limites séparatives soient plantées.

Article 14

Dans la zone UZ, qui correspond à la ZAC du Commandant Rolland n°2, la surface de plancher maximale autorisée est de 54.500 m². Cette surface est ensuite déclinée par secteurs et par typologie.

Articles 15 et 16

Ces règles sont sans objet dans la zone UZ.

2.7 LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle de la commune. Elle comprend les terrains isolés au Nord de l'A1.

La zone ND du POS était vide de règlement. Afin de traduire la nécessité de préserver ces espaces de toute construction autre que des équipements compatibles avec le caractère naturel, des règles sont définies pour la zone N.

Les principales règles :

Articles 1et 2

Dans cette zone ne sont autorisées, que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le PLU définit un recul de minimum 4 mètres, qui s'appliquera donc par rapport à l'A1, seule voie présente dans la zone N.

Article 7

Le PLU définit un retrait de 4 mètres qui garantit le retrait d'une potentielle construction par rapport au bassin des Brouillards.

Article 8

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ces secteurs, l'implantation de plusieurs constructions sur un terrain n'est pas règlementée.

Article 9

Pour préserver l'espace naturel, une emprise au sol très faible, de 5%, est définie.

Article 10

Dans une logique de protection de l'espace naturel, et des paysages qu'il génère, la hauteur est limitée à 9 mètres.

Article 11

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter et se fondre dans l'environnement boisé et vert. Cet article suppose que dans le cas d'une construction d'équipement nécessitant l'utilisation de la hauteur maximum autorisée (9 mètres), un traitement particulier devra être apporté aux façades afin d'être compatible avec le caractère naturel des lieux.

Article 12.

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ces secteurs, il n'est pas fixé de règle de stationnement.

Article 13

Cet article impose la conservation ou le remplacement des plantations existantes. Il s'agit ainsi de confirmer le maintien du caractère naturel de la zone.

Article 14

Conformément à la loi ALUR, il n'est pas fixé de COS.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

D- LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS

Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Conseil Municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de l'organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus et sont présentés dans le tableau à la page suivante.

Afin de suivre l'évolution de ces indicateurs, le tableau précise l'état « 0 », c'est-à-dire la référence au moment de l'approbation du P.L.U. Cet état « 0 » est repris du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

	OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 » (Diagnostic du PLU)
LOGEMENTS	Produire en moyenne 110 nouveaux logements par an	**Nombre de logements produits**	Permis de construire SITADEL	Bilan annuel	*Entre 2012 et 2016 :* 255 logements construits, soit 65 logements par an
		Nombre de logements existants	INSEE	Bilan annuel	*En 2012 :* 6 742 logements, dont 6 148 résidences principales
	Diversifier l'offre de logements en imposant la production de logements de plus grande taille, de logements en accession à la propriété et en maintenant la part de logements sociaux	**Statut d'occupation des logements**	INSEE	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2012 :* Propriétaires : 44,3% Locataires : 54,4% Logé gratuitement : 1,4%
		Taille moyenne des logements	INSEE	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2012 :* 2,8 pièces
		Nombre et part du logement social	Inventaire annuel de logement social	Bilan annuel	*En 2016 :* 1 658 logements sociaux 26,62% de logements sociaux dans le parc de résidences principales
COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS	Améliorer l'offre commerciale	**Inventaire cartographique des commerces et typologie de commerces**	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	Carte et typologie de commerces, chapitre 7.5 du diagnostic du PLU
	Conforter l'offre d'équipements pour accompagner la croissance de la population (construction à minima d'une école supplémentaire)	**Inventaire cartographique des équipements**	INSEE	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	Carte, chapitre 8 du diagnostic du PLU
	Accompagner le développement du numérique sur le territoire	**Pourcentage de logements et locaux professionnels raccordés au câble**	Observatoire France Très Haut Débit	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2012 :* 98,5% de logements et locaux professionnels raccordés au câble
		Pourcentage de logements et locaux professionnels raccordés à la fibre optique	Observatoire France Très Haut Débit	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2012 :* 0% logements et locaux professionnels raccordés à la fibre optique
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	Dynamiser l'économie bourgetine	**Nombre d'emplois**	INSEE	Bilan annuel	*En 2012 :* 7 418 emplois
	Développer les activités tertiaires	**Typologie des emplois**	INSEE	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2012 :* Cadres : 20 % Professions intermédiaires : 29,5% Employés : 21,5 %. Ouvriers : 24,1% Commerçants et artisans : 4,9 %

	OBJECTIFS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	SOURCE	PÉRIODICITÉ	ÉTAT « 0 » (Diagnostic du PLU)
MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture	**Mode de transports utilisés pour se rendre au travail**	INSEE	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2012 :* Transports en commun : 49% Véhicule particulier : 39,4% Marche à pied, deux roues, pas de transport : 11,6%
	Renforcer les transports en commun et structurer deux pôles multimodaux autour des futures gares GPE	**Cartographie des transports en commun**	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	Carte, chapitre 3.3. du diagnostic du PLU
	Favoriser la place des modes doux sur l'espace public	**Cartographie du maillage doux**	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	Chapitre 3.4 du diagnostic du PLU
ENVIRONNEMENT	Préserver les espaces naturels	**Superficie des espaces naturels**	Mode d'occupation du sol, IAURIF	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2012 :* 0,21 % d'espaces agricoles, forestiers et naturels soit 0,43 hectares
	Conserver à minima 11 hectares d'espaces ouverts artificialisés	**Superficie des espaces ouverts artificialisés**	Mode d'occupation du sol, IAURIF	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2012 :* 7,79 % d'espaces ouverts artificialisés soit 16,91 hectares
	Renforcer les continuités écologiques	**Cartographie des espaces verts sur le domaine public et privé**	Données communales	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	Carte, chapitre 3.1 de l'état initial de l'environnement
	Préserver, renforcer la biodiversité (aujourd'hui faible) sur le territoire	**Inventaire des espèces à enjeu**	Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	*En 2011 :* 4 espèces végétales à enjeux prioritaires 2 espèces végétales à enjeux élargis 18 espèces végétales invasives 1 espèce d'oiseau à enjeux prioritaire 1 espèce d'oiseau à enjeux élargi