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°5 : Règlement

Modification n°1
Approuvé par délibération du Conseil de Territoire en
date du 12 décembre 2022

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 6

Article 1 : Champ d'application 6

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 6

Article 3 : Division du territoire en zones 6

Article 4 : Adaptations mineures et dérogations 7

Article 5 : Servitude de cour commune 8

Article 6 : Eléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 8

Article 7 : Espaces verts et alignement d'arbres protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme 8

Article 8 : Schémas illustratifs 8

CHAPITRE 1 : Dispositions Applicables à la zone UA(secteur UApm & UAa) 10

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 10

Section II – Conditions de l'occupation du sol 11

Section III – Possibilités d'occupation du sol 27

Section IV – Autres dispositions 28

CHAPITRE 2 : Dispositions Applicables à la zone UC (Secteurs UCa et UCb) 31

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 31

Section II – Conditions de l'occupation des sols 32

Section III – Possibilités d'occupation du sol 45

Section IV – Autres dispositions 45

..... 46

CHAPITRE 3 : Dispositions Applicables à la zone UE (Secteurs UEa, UEb et UEc) 47

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 47

Section II – Conditions de l'occupation des sols 48

Section III – Possibilités d'occupation du sol 61

Section IV – Autres dispositions 61

CHAPITRE 4 : Dispositions Applicables à la zone UG (Secteur UGa) 62

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 63

Section II – conditions de l'occupation du sol 64

Section III – Possibilités d'occupation du sol 77

Section IV – Autres dispositions 77

CHAPITRE 5 : Dispositions Applicables à la zone UI (Secteurs UIa, UIb et UIe) 79

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 79

Section II – Conditions de l'occupation des sols 80

Section III – Possibilités d'occupation du sol 92

Section IV – Autres dispositions 92

CHAPITRE 6 : Dispositions Applicables à la zone UIc 94

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 94
Section II – conditions de l'occupation du sol 94
Section III – Possibilités d'occupation du sol 99
Section IV – Autres dispositions 100
CHAPITRE 7 : Dispositions Applicables à la zone UId 101
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 101
Section II – Conditions de l'occupation des sols 102
Section III – Possibilités d'occupation du sol 109
Section IV – Autres dispositions 110
CHAPITRE 8 : Dispositions Applicables à la zone UZ (Secteurs ZA, ZB, ZC, ZC1, ZC2 et ZC3) 112
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 112
Section II – Conditions de l'occupation des sols 113
Section III – Possibilités d'occupation du sol 120
Section IV – Autres dispositions 120
CHAPITRE 9 : Dispositions Applicables à la zone N 123
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 123
Section II – Conditions de l'occupation des sols 124
Section III – Possibilités d'occupation du sol 127
Section IV – Autres dispositions 127
LEXIQUE 128
LISTE DES ELEMENTS BATIS REMARQUABLES PROTEGES 132
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS ET AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL 134
~~**LISTE DES SERVITUDES INSTITUEES DANS L'ATTENTE DANS PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL**~~ **.** Erreur ! Signet non défini.
LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES ET DES ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES 134
ANNEXES 135
1- Liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes 135
2- Les enveloppes d'alerte zone humide de la commune du Bourget *(BRGM- Infoterre)* 137
3- Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune du Bourget *(BRGM-Infoterre)* et plaquette d'information 138
4- Archéologie préventive sur la commune du Bourget 140
5- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune du Bourget 142

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à 42 et R 123-4 à R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application

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

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. Les articles L.101-1, L101-2, L.111-6 à 10, L.424-1, L.102-13, L 421-4 à 6, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexes du dossier de PLU.
3. Les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques concernant notamment :
    - le droit de préemption urbain,
    - les zones d'aménagement différé,
    - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
    - les projets d'intérêt général.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en six zones urbaines (U) et une zone naturelle ou non équipée (N) dont les délimitations sont reportées au plan de zonage constituant les pièces 5 du dossier. Il n'existe pas de zone agricole (A), ni de zone à urbaniser (AU) sur la commune.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- **UA :** Zone urbaine centrale, comprenant un secteur de plan de masse UApm,
- **UC :** Zone de projets à caractère mixte, subdivisée en deux sous-secteurs UCa et UCb,
- **UE :** Zone à dominante d'habitat collectif, subdivisée en trois sous-secteurs UEa, UEb et UEc,
- **UG :** Zone à dominante pavillonnaire, intégrant un secteur d'équipements UGa,
- **UI :** Zone d'activités, subdivisée en 5 secteurs UIa, UIb, UIc, UId et UIe. *Nota : les règlements des secteurs UIc (ZAC du Commandant Rolland n°1) et UId (résidence sociale) sont présentés dans des chapitres distincts du règlement général de la zone UI et des trois secteurs UIa, UIb et UIe.*
- **UZ :** Zone mixte correspondant à la Z.A.C. du Commandant Rolland n°2,
- **N :** Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et paysages ou en raison de son caractère d'espace naturel.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Ce plan de zonage fait en outre apparaître :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics en application de l'article L.151.41 du Code de l'Urbanisme,
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier en application de l'article L.151.41 du Code de l'Urbanisme,
- Des bâtiments remarquables, des Espaces Verts Protégés et des alignements d'arbres protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme,
- Des règles graphiques complémentaires aux articles 6, 8 et 10 du règlement.

A chacune des zones, urbaines ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux chapitres 1 à 9 du le présent règlement. Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles, cependant, les articles 5 et 14 ont été abrogés par la Loi ALUR :
Article 1 - Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits,
Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières,
Article 3 - Accès et voirie,
Article 4 - Desserte et réseaux,
Article 5 - Caractéristiques des unités foncières,
Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
Article 9 - Emprise au sol,
Article 10 - Hauteur des constructions,
Article 11 - Aspect extérieur des constructions,
Article 12 - Stationnement,
Article 13 - Espaces libres et plantations,
Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol,
Article 15 - Performances énergétiques et environnementales,
Article 16 - Réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 4 : Adaptations mineures et dérogations

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet des dérogations prévues aux articles L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article 5 : Servitude de cour commune

Lors de la création d'une cour commune instituée par acte authentique ou par voie judiciaire entre deux propriétés distinctes, la distance minimum entre les constructions est régie par l'article 8 du règlement.

Article 6 : Eléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, 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.

Article 7 : Espaces verts et alignement d'arbres protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces verts protégés délimités au plan de zonage, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.
Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, des kiosques…, des extensions limitées des constructions existantes et des parkings végétalisés peuvent y être implantées ponctuellement.

Les alignements d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés. L'abattage d'arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires.
Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d'un nouvel alignement d'arbres doit être intégré au projet.

Article 8 : Schémas illustratifs

Les schémas utilisés dans le présent règlement ont une valeur illustrative. Seuls les documents graphiques des secteurs de plan de masse UApm et UZ ont une valeur règlementaire.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

LE BOURGET

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

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UA

Zone urbaine centrale, comprenant un secteur de plan de masse UAPM

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA(SECTEUR UAPM & UAA)

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1- Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m²,

2- Les constructions à destination agricole,

3- Les installations classées pour la protection de l'environnement,

- soumises à autorisation,
- soumises à déclaration ou à enregistrement incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.

4- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m²,

5- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

Article UA 2 - Types d'occupation et d'utilisation soumis à conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1- Les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies,

2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone,

3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants,

4- L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités interdites à l'article 1, mais existant antérieurement à la date d'approbation du PLU à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée,

5- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vue, ensoleillement, etc.),

6- Pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition que ces modifications soient en cohérence avec l'esprit du bâtiment et ne portent pas atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des zones humides : une partie de la zone est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa sur la commune est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe en annexe 3 du règlement.

3- Protection des sites archéologiques : deux sites archéologiques, situés dans la zone UA, sont repérés en annexe 4 du règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4- Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan en annexe 5 du règlement, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

5- Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking…), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 – Accès et voirie

1- Accès

1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1-3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2- Voirie

2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

1. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
2. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situées à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

2- Assainissement

2-1 Eaux claires

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

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

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

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

2-2 Eaux usées

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

2-3 Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

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.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire du Bourget, le débit de rejet autorisé est alors de 10 L/s/ha.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

2-4 Dispositions à respecter pour l'implantation d'ouvrages et l'exécution de travaux dans le voisinage des ouvrages du SIAAP :

Afin de protéger les ouvrages du SIAAP contre tout risque d'endommagement, tout projet d'aménagement d'ouvrage dans le voisinage d'un ouvrage du SIAAP doit respecter les dispositions suivantes :

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

- Maintien d'une distance de sécurité entre l'extrados de l'ouvrage projeté et l'extrados de l'ouvrage du SIAAP égale à deux fois le diamètre de l'ouvrage du SIAAP ;
- Interdiction de modifier le système de charges de l'ouvrage du SIAAP pour lequel il a été dimensionné.

Ces mêmes dispositions sont à observer lors de l'exécution des travaux, en particulier lors des travaux de fondations, d'excavation de fouille, de rabattement de nappe. En outre, les travaux ne devront pas provoquer de vibrations, de modification des caractéristiques de la nappe aquifère, ou toute sollicitation nouvelle susceptible de nuire à la stabilité et à l'intégrité d'un ouvrage du SIAAP.

Dans le cas où ces dispositions ne pourraient pas être respectées, le projet devra faire l'objet d'une présentation spécifique aux services du SIAAP afin de soumettre à leur approbation les mesures de sauvegarde envisagées vis-à-vis de l'ouvrage du SIAAP concerné.

En outre, pendant le déroulement des travaux, l'ensemble des accès aux ouvrages du SIAAP sera préservé (regards, trappes, puits ou locaux techniques…). En cas d'impossibilité, la question devra être soumise à l'approbation des services du SIAAP.

3- Déchets

Pour les nouvelles constructions de 3 logements et plus et l'aménagement de constructions de 3 logements et plus, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.

Article UA 5 – Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article UA 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Nota : Dans le secteur de plan masse UApm, les prescriptions de l'article UA 6 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement. Dans le secteur UAa, seules les dispositions prévues à l'article UA 6.2-2 s'appliquent.

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
Dans le cas de marges de reculement prévues sur le plan de zonage le long de l'A1, la limite de ces marges est prise comme alignement.
Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement).
Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

2- Dispositions générales

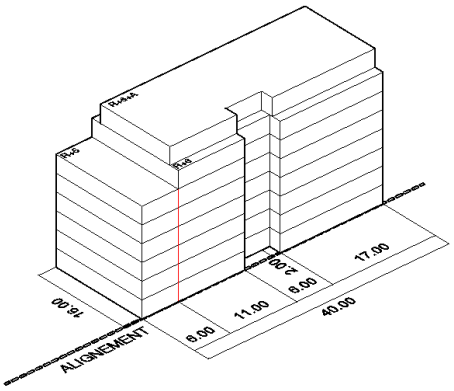
Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

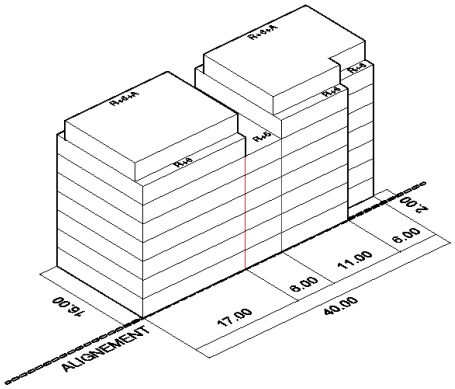
2-1 Le nu des façades de toute construction doit être édifié :

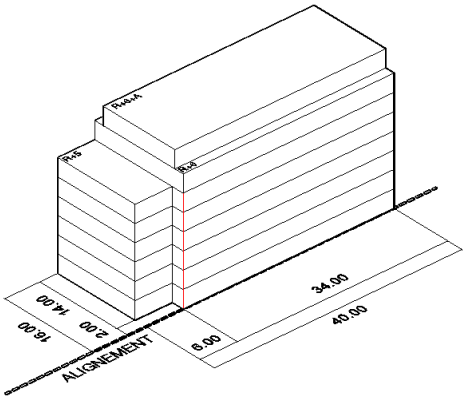
- le long des avenues de la Division Leclerc, J. Jaurès, John Fitzgerald Kennedy :

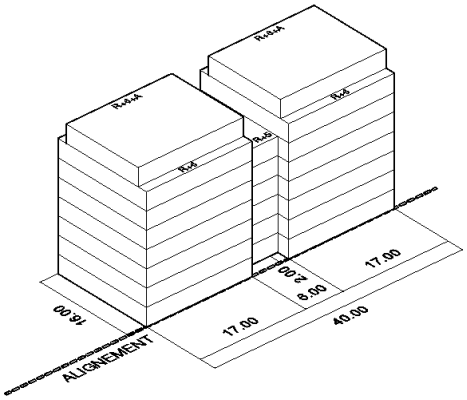
  - lorsque le linéaire de façade n'excède pas 40 mètres : à l'alignement,
  - lorsque le linéaire de façade excède 40 mètres : à l'alignement sur au moins 70% de la façade et avec recul supérieur à 2 mètres sur au moins 15% de la façade (cf. illustrations ci-dessous).

Illustrations possibles (non exhaustives) de la règle pour une construction de 40 mètres de façade, combinée à l'application de la règle de césure imposée à l'article 10.







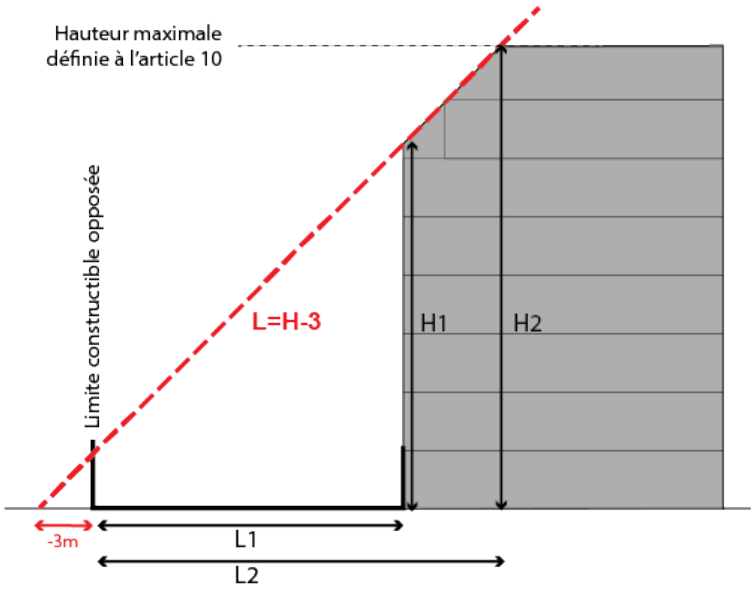


Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

- Le long de l'autoroute A1 :
    - Pour les constructions à usage d'habitation : au-delà de la marge de reculement délimitée sur le plan de zonage,
    - Pour les autres constructions : soit à l'alignement, soit avec recul supérieur à 2 mètres.

- Le long des autres voies : L'implantation n'est pas réglementée.

2-2 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 diminuée de 3 mètres (L=H-3).



Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.

3- Dispositions applicables à l'angle de deux voies

Les constructions nouvelles s'implantant à l'angle de deux voies doivent observer un pan coupé d'au moins 5 mètres de largeur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies ou de la voie et de l'emprise publique. Leur implantation se fera soit à l'alignement soit en retrait de ce pan coupé ne pouvant excéder 4 mètres.

4- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 6 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- L'extension soit réalisée dans le prolongement de l'alignement de la construction existante,
- l'extension respecte la disposition 2-2 de l'article 6.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UA 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Nota : Dans le secteur de plan masse UApm, les prescriptions de l'article UA 7 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement.

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise (débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façades et saillie) de moins de 0,80 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

2- Dispositions générales dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

Dans la bande de 25 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales. Le long de l'avenue de la Division Leclerc, l'implantation est obligatoire au moins sur une limite séparative latérale.

Dans la bande de 25 mètres, l'implantation sur les limites de fond de terrain est interdite. Seules les constructions ou parties de constructions non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite de fond de terrain à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite.

En cas de retrait sur limite séparative, les marges définies au paragraphe 4 ci-après doivent être respectées.

3- Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

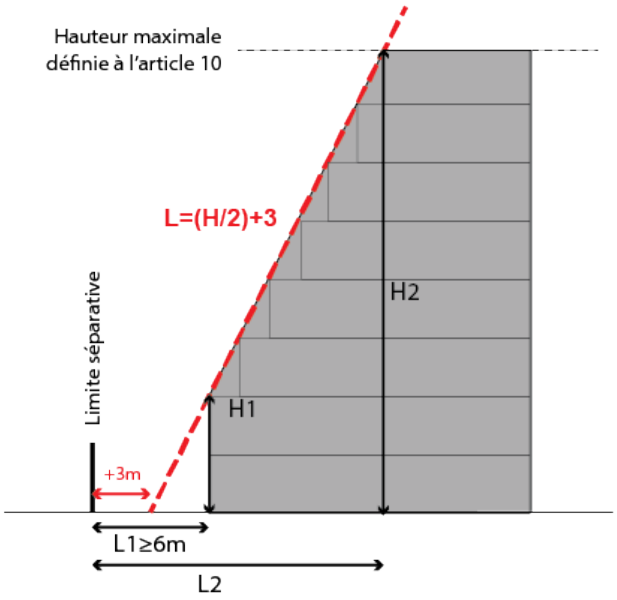
Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain. Les marges définies au paragraphe 4 ci-après doivent être respectées.

Seules les constructions ou parties de constructions non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite.

4- Dispositions relatives au calcul des retraits

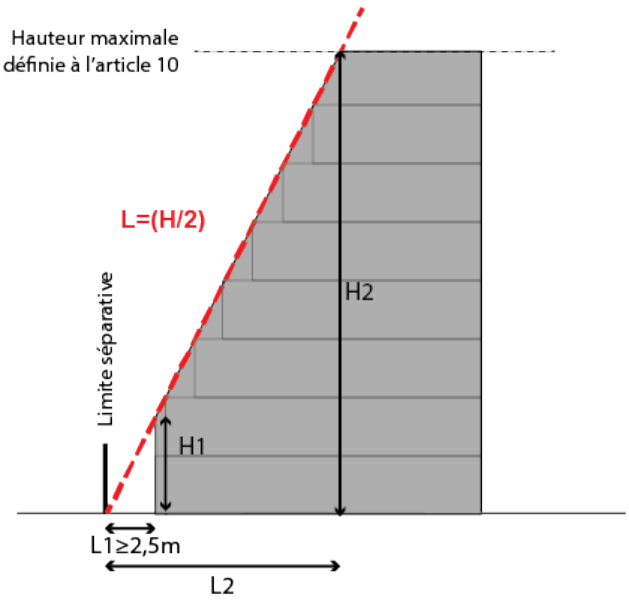
4-1 Dans la zone UA, en cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points augmentée de trois mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L=(H/2)+3 \geq 6m$).

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022



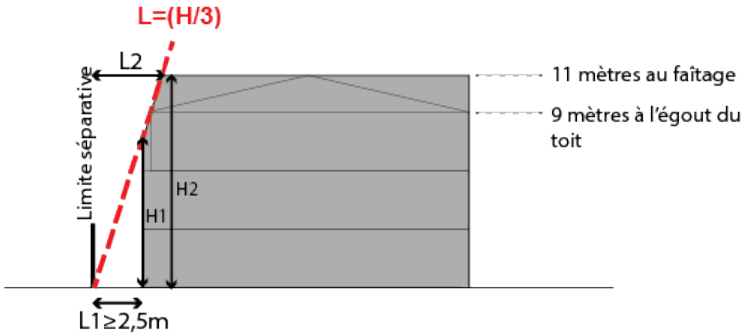
Dans le secteur UAa, en cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur constructible, soit 8 mètres (L=H/3 ≥ 8m).

4-2 En cas de partie de construction comportant des baies secondaires et des façades aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres (L=H/2 ≥ 2,5m).



Pour les constructions de moins de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage, cette distance est alors au moins égale au tiers de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres (L=H/3 ≥ 2,5m).

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022



5- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 7.

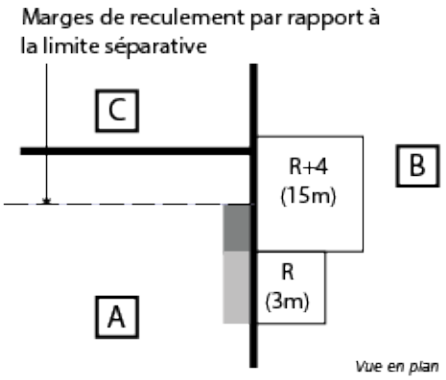
7- Dispositions applicables en cas d'adossement à une construction existante

Au-delà des 25 m définis au paragraphe 2 ou dans le cas d'unité foncière n'atteignant pas 25 m de profondeur, l'adossement à des constructions en bon état édifiées en limites séparatives sur des parcelles limitrophes, est autorisé. Il doit être réalisé pour une hauteur au plus égale à celle des constructions, sans dépasser toutefois 9 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage. Il doit en outre être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite à édifier en limites séparatives leur soit adossée.

Sur la parcelle A, on ne peut s'adosser aux constructions de la parcelle B qu'en respectant le retrait par rapport à la limite séparative A-C.

La hauteur maximale de la construction adossée au bâtiment R+4 sera de 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

La hauteur maximale de la construction adossée au bâtiment R sera de 3 mètres.



Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Nota : Dans le secteur de plan masse UApm, les prescriptions de l'article UA 8 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

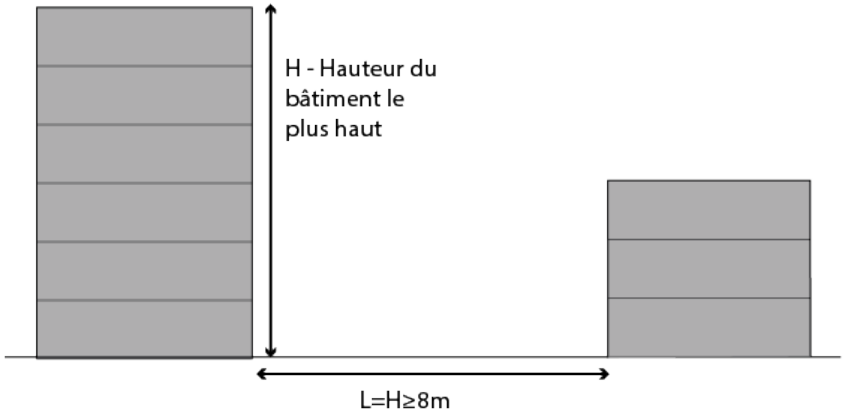
1- Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

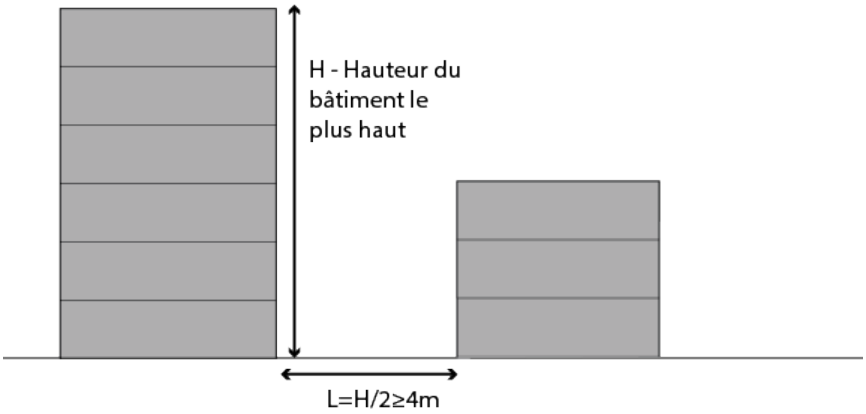
-s'ils sont contigus,

-s'ils ne sont pas contigus, à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si au moins une des parties de constructions en vis-à-vis comporte une baie principale (L = H ≥ 8 m),



- la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux des parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires (L = H/2 ≥ 4 m).



1-1 Ces distances ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, abri de jardin, remise, appentis, cellier, etc…) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale.

2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Article UA 9 – Emprise au sol

Nota : Dans le secteur de plan masse UApm, les prescriptions de l'article UA 9 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement. L'ensemble des débords de façades et débords de toitures (saillies, balcons, terrasses, etc) ne sont pas compris dans l'emprise constructible définie au plan.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1- Dispositions générales dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière comptée dans la bande de 25 mètres.

2- Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière comptée au-delà de la bande de 25 mètres.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur UAa

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur UAa.

4- Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Dans le secteur de plan masse UApm, les prescriptions de l'article UA 10 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement.

1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.

2- Dispositions générales

2-1 La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf. articles 6, 7 et 8).

2-2 La hauteur maximale des constructions est fixée au plan de zonage, selon 3 types :

2-2.1 Type 1 :

2-2.1.1 Lorsque l'unité foncière se situe aux carrefours avenue de la Division Leclerc/rue Rigaud, avenue de la Division Leclerc/ avenue Jean Jaurès, avenue de la Division Leclerc/avenue John Fitzgerald Kennedy ou au carrefour avenue de la Division Leclerc/rue Edouard Vaillant, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres.

2-2.1.2 Dans la zone UA, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique ou R+5+2 étages en attique) et 24 mètres. Dans ce cas :

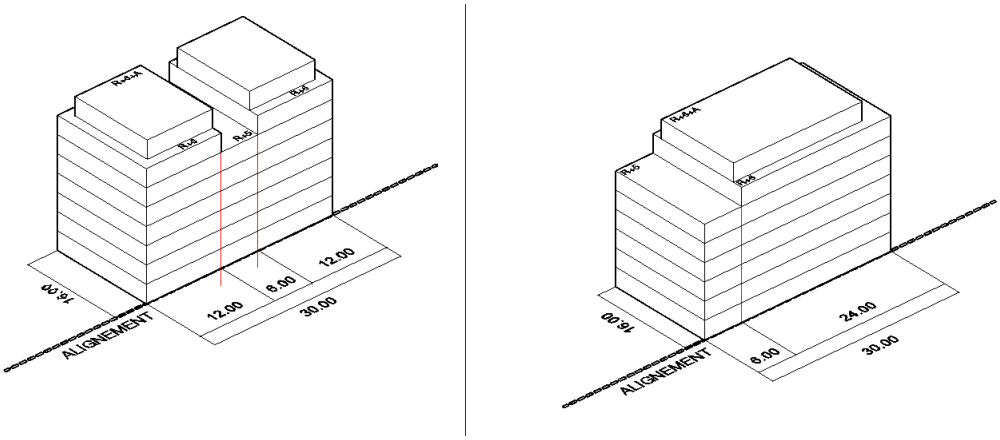
- une césure de 6 mètres minimum de largeur par tranche complète de 30 mètres de façade de construction est obligatoire sur 2 niveaux, soit au sommet de la construction, soit en rez-de-chaussée (porche),

- 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Cette obligation est rapportée à l'avant dernier niveau en cas de 2 étages d'attique.

Illustrations possibles (non exhaustives) de la règle, dans le cas d'une construction de 30 mètres de façade



Dans le secteur UAa, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres. Néanmoins, peuvent être admis de façon ponctuelle des signes architecturaux, pour des raisons paysagères et/ou architecturales dès lors que la construction ne crée pas de surface de plancher et dans la limite de 6 mètres au-delà du plafond règlementaire.

2-2.1.3 Dans les autres cas, la hauteur ne peut excéder 6 niveaux (R+4+Attique ou R+3+2 étages en attique) et 18 mètres. 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses. Cette obligation est rapportée à l'avant dernier niveau en cas de 2 étages d'attique.

2-2.2 **Type 2 :** La hauteur ne peut excéder 6 niveaux (R+4+Attique ou R+3+2 étages en attique) et 18 mètres. 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses. Cette obligation est rapportée à l'avant dernier niveau en cas de 2 étages d'attique.

2-2.3 **Type 3 :** La hauteur ne peut excéder 4 niveaux (R+3) et 12 mètres.

2-3 Peuvent être admis de façon ponctuelle des signaux architecturaux atteignant 6 mètres supplémentaires, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place,… par exemple.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 10 n'est pas règlementé pour les installations techniques visées à l'article 2. Il s'applique pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 10.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions

1- Dispositions générales

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition.

3- Composition de façades et percements

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,...). Les césures et reculs imposés aux articles 6 et 10 constituent le minimum à réaliser dans ce sens.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci doit être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

4- Les toitures

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairement éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

5- Les clôtures

La hauteur des clôtures sur rue et de celles établies sur les limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètre (à l'exception des piliers) surmonté d'une grille. La partie supérieure peut être occultée sur une partie correspondant au maximum aux 2/3 de la hauteur de la grille et doublée ou non de haie.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

6- Bâtiments remarquables protégés (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés (aménagement, extension, surélévation…) sur des bâtiments remarquables identifiés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à conserver l'esprit du bâtiment et à ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

Article UA 12 – Stationnement

1- Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

1-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m² y compris les accès.

1-2 Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

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

2- Les normes planchers de stationnement

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, d'augmentation de surface de plancher de plus de 30%, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination, chaque opération doit s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places.

Le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité inférieure pour les bureaux. Pour les autres destinations, le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

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

2-1 Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par logement.

2-2 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars, sauf en secteur UAa.

2-3 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 100 m² : aucune place n'est demandée.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 5 00 m² : 1 place pour 100 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m² : 1 place pour 40 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 2 000 m² : 1 place pour 20 m² SDP.

2-4 Bureaux

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au-delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

2-5 Artisanat et industrie

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

3- Les normes planchers de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3-1 Foyers

- Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres au minimum,
- Foyers pour personnes âgées: 1 place de stationnement pour 6 logements.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

3-2 Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

3-3 Etablissements scolaires :

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
- Du 2nd degré: 1,5 places de stationnement par classe,

Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

3-4 Salles de spectacles, stades, etc. : 1 place pour 10 spectateurs.

4- Les normes plafonds de stationnement

Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de :

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

En secteur UAa, le nombre maximum de places à réaliser résultant des dispositions applicables est de 200 unités.

5- Normes de stationnement vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Les caractéristiques de ces emplacements sont définies ci-dessous par destination.

5-1 Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

5-2 Bureaux

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

5-3 Activités, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et équipements publics

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

5-4 Etablissements scolaires
Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 à 12 élèves en école primaire et 1 place pour 3 à 5 élèves pour le collège, le lycée et l'université

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

1- Plantations existantes

1-1 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

1-2 En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2- Obligation de planter

2-1 Au-delà de la bande des 25 mètres définie à l'article UA 7, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière comptée au-delà de la bande doivent être traités en espace vert de pleine terre.

Toutefois, en cas d'impossibilité, les parties engazonnées des dalles de couverture des parkings, des toitures terrasses… pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en espace vert, dans les conditions suivantes :

- 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.

Les espaces verts comportant une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80cm doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50 m² de surface lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

2-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, soit pour 100 m² de terrain.

2-3 Les terrasses réalisées en attiques doivent être végétalisées sur 15% minimum de leur superficie. Cette disposition ne s'impose pas lorsque les étages en attiques sont traités en toitures à pente ou mansardées.

2-4 En secteur UAa, 20 % au moins de la superficie des surfaces non bâties doivent être traités en espace vert.

3- Espaces verts et alignement d'arbres protégés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

3-1 Les espaces verts protégés délimités au plan de zonage, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.
Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, des kiosques…, des extensions limitées des constructions existantes et des parkings végétalisés peuvent y être implantées ponctuellement.

3-2 Les alignements d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés. L'abattage d'arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires.
Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d'un nouvel alignement d'arbres doit être intégré au projet.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UA 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Section IV – Autres dispositions

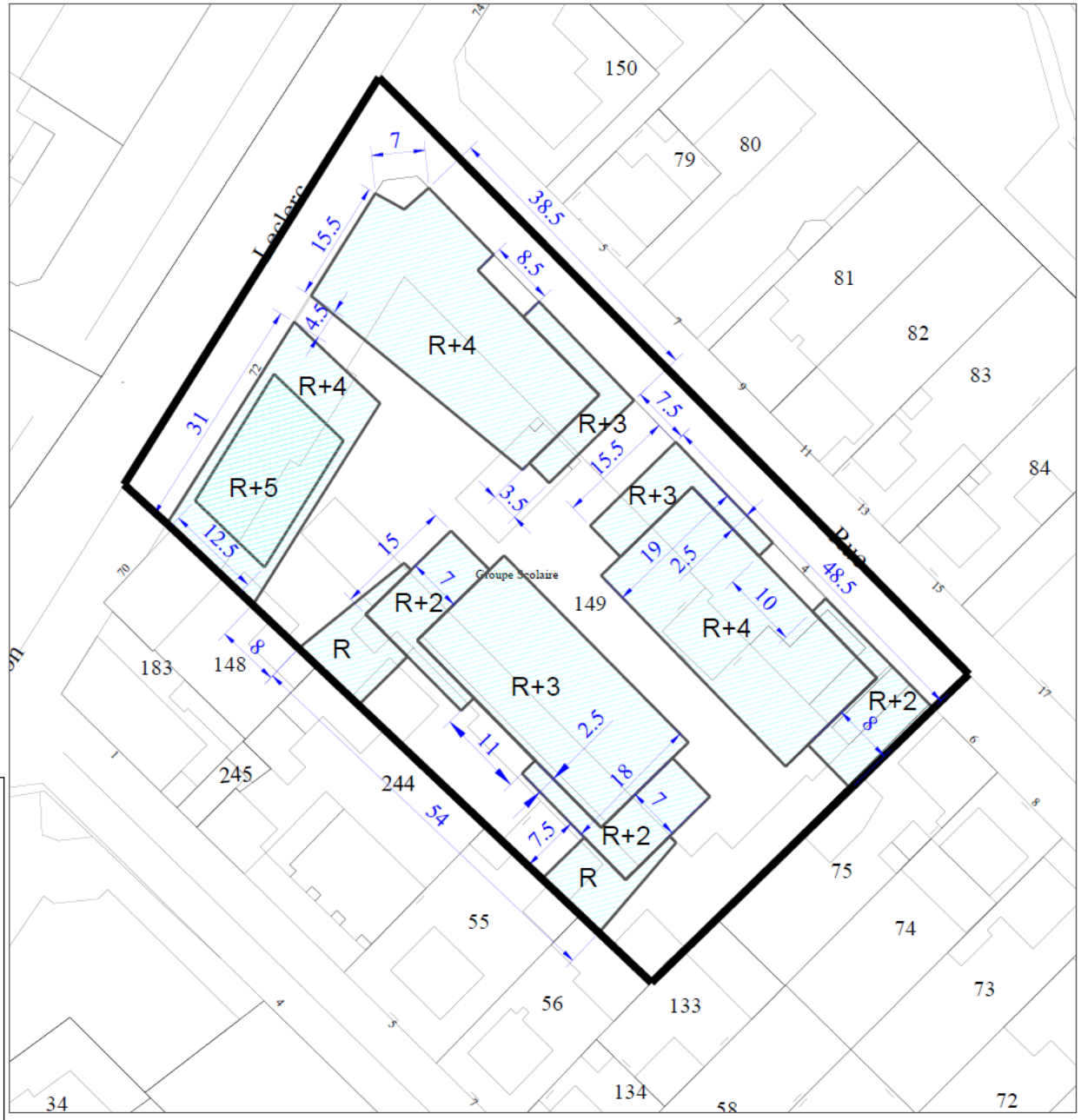
Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8 et 10 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 et sans surplomb du domaine public.

Article UA 16 – Réseaux de communications électroniques

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022



SECTEUR UApm

DOCUMENT GRAPHIQUE

Echelle : 1/500
(A3)

Légende

- Limite du secteur UApm
- Emprise constructible
- R — Hauteur maximum

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

LE BOURGET

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

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UC

Zone de projets à caractère mixte, subdivisée en deux sous-secteurs UCA et UCB

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC (SECTEURS UCA ET UCB)

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 – Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1- Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m²,

2- Les constructions à destination agricole,

3- Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- soumises à autorisation,
- soumises à déclaration ou à enregistrement incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.

4- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m²,

5- Les campings et terrains de stationnement des caravanes,

6- Toute nouvelle construction dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Article UC 2 – Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1- Les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies,

2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone,

3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants,

4- L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités interdites à l'article 1, mais existant antérieurement à la date d'approbation du PLU à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée,

5- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vue, ensoleillement, etc.),

6- Pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension,

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

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

7- Le changement de destination, les travaux de restauration, de réhabilitation, l'extension limitée des constructions existantes à 50 m² dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa sur la commune est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe en annexe 3 du règlement.

2- Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan en annexe 5 du règlement, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

3- Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking…), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article UC 3 – Accès et voirie

1- Accès

1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1-3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU.

2- Voirie

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux reconstitutions de voiries, pour lesquelles les dimensions d'origine de la voie peuvent être maintenues

2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UC 4- Desserte et réseaux

1- Alimentation en eau potable

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situées à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

2- Assainissement

2-1 Eaux claires

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

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

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

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

2-2 Eaux usées

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

2-3 Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

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.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire du Bourget, le débit de rejet autorisé est alors de 10 L/s/ha.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2-4 Dispositions à respecter pour l'implantation d'ouvrages et l'exécution de travaux dans le voisinage des ouvrages du SIAAP :

Afin de protéger les ouvrages du SIAAP contre tout risque d'endommagement, tout projet d'aménagement d'ouvrage dans le voisinage d'un ouvrage du SIAAP doit respecter les dispositions suivantes :

- Maintien d'une distance de sécurité entre l'extrados de l'ouvrage projeté et l'extrados de l'ouvrage du SIAAP égale à deux fois le diamètre de l'ouvrage du SIAAP ;
- Interdiction de modifier le système de charges de l'ouvrage du SIAAP pour lequel il a été dimensionné.

Ces mêmes dispositions sont à observer lors de l'exécution des travaux, en particulier lors des travaux de fondations, d'excavation de fouille, de rabattement de nappe. En outre, les travaux ne devront pas provoquer de vibrations, de modification des caractéristiques de la nappe aquifère, ou toute sollicitation nouvelle susceptible de nuire à la stabilité et à l'intégrité d'un ouvrage du SIAAP.

Dans le cas où ces dispositions ne pourraient pas être respectées, le projet devra faire l'objet d'une présentation spécifique aux services du SIAAP afin de soumettre à leur approbation les mesures de sauvegarde envisagées vis-à-vis de l'ouvrage du SIAAP concerné.

En outre, pendant le déroulement des travaux, l'ensemble des accès aux ouvrages du SIAAP sera préservé (regards, trappes, puits ou locaux techniques…). En cas d'impossibilité, la question devra être soumise à l'approbation des services du SIAAP.

3- Déchets

Pour les nouvelles constructions de 3 logements et plus et l'aménagement de constructions de 3 logements et plus, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.

Article UC 5- Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article UC 6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement).
Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2- Dispositions générales

Le nu des façades de toute construction doit être édifié à l'alignement ou avec un recul supérieur à 2 mètres.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 6 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension soit réalisée dans le prolongement de l'alignement de la construction existante.

Article UC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise (débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façades et saillie) de moins de 0,80 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

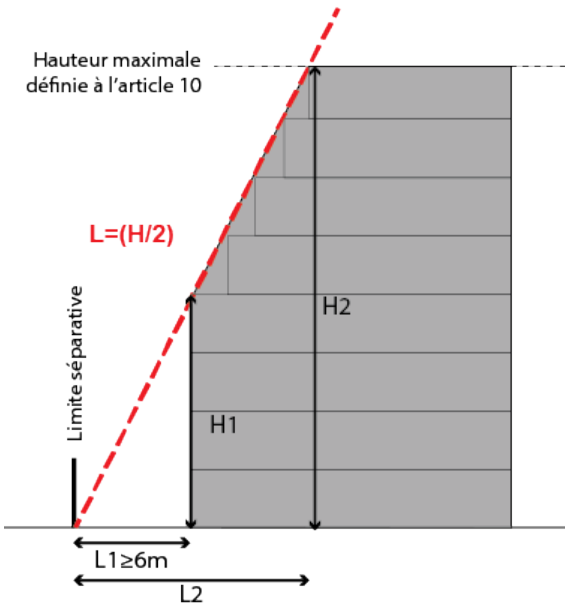
2- Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait sur limite séparative, les marges définies au paragraphe ci-après doivent être respectées.

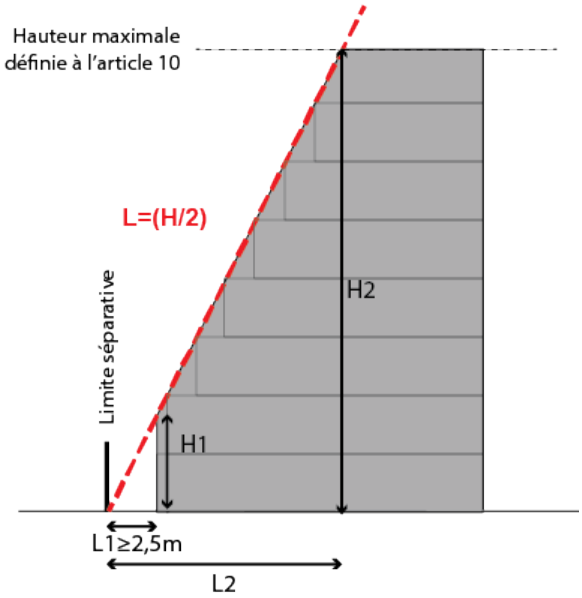
3- Dispositions relatives au calcul des retraits

3-1 En cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (L=H/2 ≥ 6m).

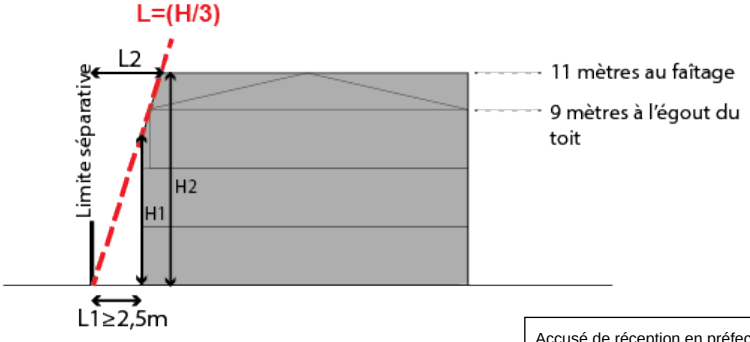
Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022



3-2 En cas de partie de construction comportant des baies secondaires et des façades aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres (L=H/2 ≥ 2,5m).



Pour les constructions de moins de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage, cette distance est alors au moins égale au tiers de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres (L=H/3 ≥ 2,5m).



Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

4- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 7.

Article UC 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

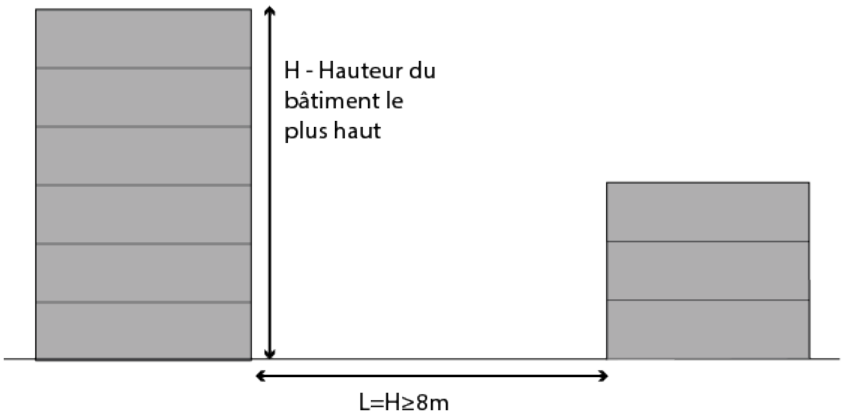
1- Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

-s'ils sont contigus,

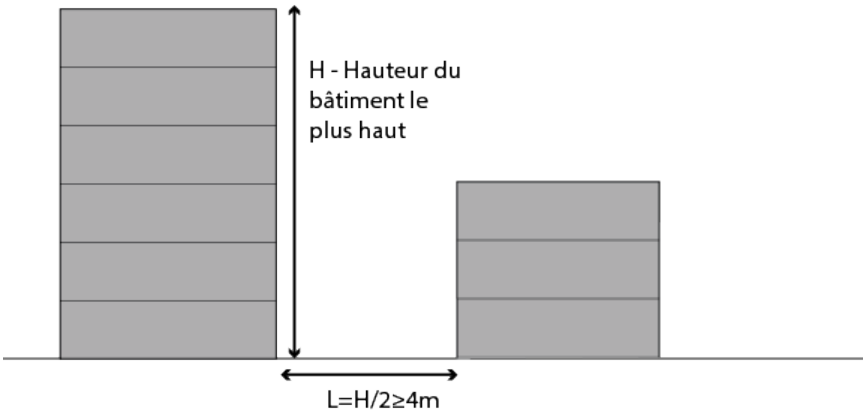
-s'ils ne sont pas contigus à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si au moins une des parties de constructions en vis-à-vis comporte une baie principale (L = H ≥ 8 m),



- la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires (L = H/2 ≥ 4 m).

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022



1-1 Ces distances ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, abri de jardin, remise, appentis, cellier, etc…) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale.

2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Article UC 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article UC 10 – Hauteur des constructions

1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.

2- Dispositions générales

2-1 La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf. articles 7 et 8).

2-2 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 niveaux (R+8) et 27 mètres dans le secteur UCa,
- 6 niveaux (R+5) et 18 mètres dans le secteur UCb.

3- Signal architectural

Peuvent être admis de façon ponctuelle des signaux architecturaux, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Ils seront limités sur une emprise ne pouvant dépasser 20% de la surface de plancher du dernier niveau à :

- 6 mètres supplémentaires (2 niveaux) par rapport à la hauteur maximale dans le secteur UCa,
- 3 mètres supplémentaires (1 niveau) par rapport à la hauteur maximale dans le secteur UCb.

4- Dispositions particulières en limite de la zone UG

Dans une bande de 20 mètres par rapport aux limites de la zone UG, la hauteur de toute construction ne peut excéder 4 niveaux (R+2+Comble) et 10 mètres à l'égout du toit, 14 mètres au faîtage.

5- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 10 n'est pas règlementé pour les installations techniques visées à l'article 2. Il s'applique pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 10.

Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau public du Grand Paris.

1- Dispositions générales

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition.

3- Composition de façades et percements

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.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

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,...).

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci doit être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

4- Les toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairement éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

5- Les clôtures

La hauteur des clôtures sur rue et de celles établies sur les limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètre (à l'exception des piliers) surmonté d'une grille. La partie supérieure peut être occultée sur une partie correspondant au maximum aux 2/3 de la hauteur de la grille et doublée ou non de haie.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UC 12 – Stationnement

1- Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

1-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m² y compris les accès.

1-2 Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2- Les normes planchers de stationnement

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, d'augmentation de surface de plancher de plus de 30%, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination, chaque opération doit s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places.

Le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité inférieure pour les bureaux. Pour les autres destinations, le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

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

2-1 Constructions à usage d'habitation

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,
- Au- delà : 1,5 place de stationnement par logement.

2-2 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

2-3 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 100 m² : aucune place n'est demandée.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 5 00 m² : 1 place pour 100 m² SDP,

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m² : 1 place pour 40 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 2 000 m² : 1 place pour 20 m² SDP.

2-4 Bureaux

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

2-5 Artisanat et industrie

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

3- Les normes planchers de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3-1 Foyers

- Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres au minimum,
- Foyers pour personnes âgées: 1 place de stationnement pour 6 logements.

3-2 Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

3-3 Etablissements scolaires :

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
- Du 2nd degré: 1,5 places de stationnement par classe,

Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

3-4 Salles de spectacles, stades, etc. : 1 place pour 10 spectateurs.

4- Les normes plafonds de stationnement

Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de :

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

5- Normes de stationnement vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Les caractéristiques de ces emplacements sont définies ci-dessous par destination.

5-1 Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

5-2 Bureaux

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

5-3 Activités, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et équipements publics

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

5-4 Etablissements scolaires

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 à 12 élèves en école primaire et 1 place pour 3 à 5 élèves pour le collège, le lycée et l'université

6- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les espaces de commerces et de services au sein des gares du Grand Paris, les besoins en place de stationnement, pour les véhicules motorisés (quatre et deux roues) comme pour les vélos, doivent être estimés en fonctions des besoins de la construction.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

1- Plantations existantes

1-1 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

1-2 En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

2- Obligation de planter

2-1 Au moins 50% du total des surfaces non bâties en superstructure doivent être traités en espace vert de pleine terre.

Toutefois, en cas d'impossibilité, les parties engazonnées des dalles de couverture des parkings, des toitures terrasses… pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en espace vert, dans les conditions suivantes :

- 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.

Les espaces verts comportant une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80cm doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50 m² de surface lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

2-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, soit pour 100 m² de terrain.

3- Alignement d'arbres protégés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Les alignements d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés. L'abattage d'arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires.
Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d'un nouvel alignement d'arbres doit être intégré au projet.

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

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UC 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Section IV – Autres dispositions

Article UC 15 – Performances énergétiques et environnementales

1- Dans le secteur UCa, 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 (soit une réduction de la consommation) 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.

2- Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8 et 10du 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 et sans surplomb du domaine public.

Article UC 16 – Réseaux de communications électroniques

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

LE BOURGET

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

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UE

Zone à dominante d'habitat collectif, subdivisée en trois sous-secteurs UEA, UEB et UEC

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE (SECTEURS UEA, UEB ET UEC)

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 – Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1- Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m²,

2- Les constructions à destination agricole,

3- Les installations classées pour la protection de l'environnement:

- soumises à autorisation,
- soumises à déclaration ou à enregistrement incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone,

4- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,

5- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,

6- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés,

7- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UE 2 – Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article I, sont autorisés :

1- Les parcs et aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies,

2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone,

3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants,

4- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement...).

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des zones humides : Une partie de la zone est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa sur la commune est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe en annexe 3 du règlement.

3- Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan en annexe 5 du règlement, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

4- Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking…), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 – Accès et voirie

1- Accès

1-1 Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU sur une unité foncière existante à la même date, et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la SDP.

2- Voirie

2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UE 4- Desserte et réseaux

1- Alimentation en eau potable

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situées à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

2- Assainissement

2-1 Eaux claires

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

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

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

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

2-2 Eaux usées

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

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

2-3 Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

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.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire du Bourget, le débit de rejet autorisé est alors de 10 L/s/ha.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

3- Déchets

Pour les nouvelles constructions de 3 logements et plus et l'aménagement de constructions de 3 logements et plus, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UE 5- Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article UE 6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
Dans le cas de marges de reculement prévues sur le plan de zonage le long de l'A1, la limite de ces marges est prise comme alignement.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement).
Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

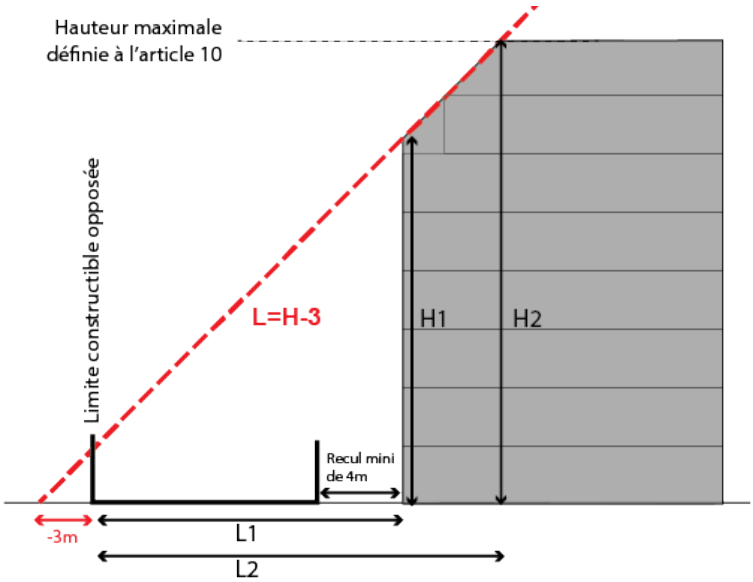
2- Dispositions générales

Le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- à l'alignement ou avec un recul supérieur à 3 mètres dans le secteur UEa.
- avec un recul supérieur à 4 mètres dans les secteurs UEb et UEc.

De plus, en UEc, 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 diminuée de 3 mètres (L=H-3).

En UEc :



Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 6 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension soit réalisée dans le prolongement de l'alignement de la construction existante.

Article UE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise (débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façades et saillie) de moins de 0,80 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

2- Dispositions générales dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

Dans la bande de 25 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 20 mètres. Dans les autres cas, le retrait est obligatoire.

Dans la bande de 25 mètres, l'implantation sur les limites de fond de terrain est interdite.

En cas de retrait sur limite séparative, les marges définies au paragraphe 4 ci-après doivent être respectées.

3- Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement

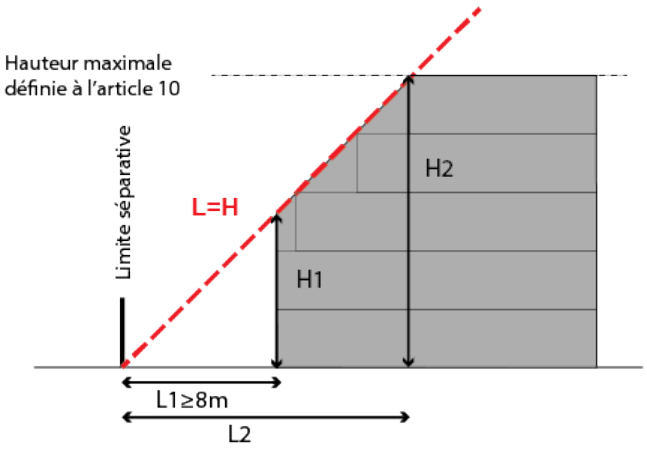
Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain. Les marges définies au paragraphe 4 ci-après doivent être respectées.

Seules les constructions ou parties de constructions non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite.

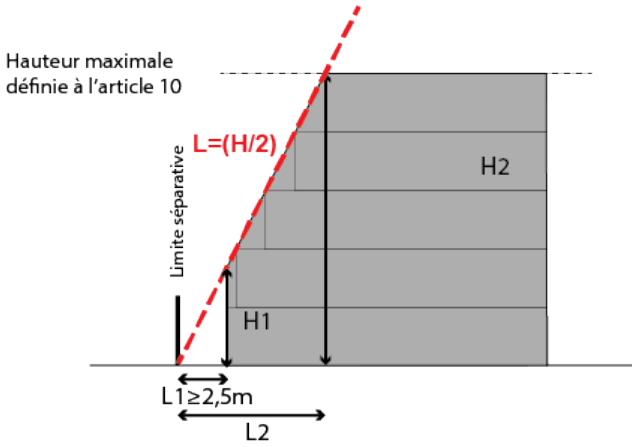
4- Dispositions relatives au calcul des retraits

4-1-En cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L=H ≥ 8m).

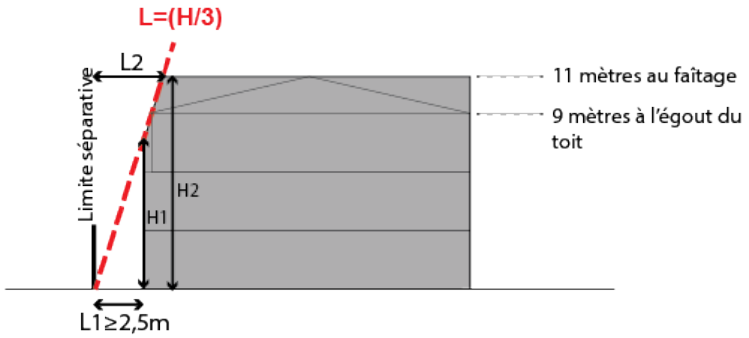
Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022



4-2- En cas de partie de construction comportant des baies secondaires et des façades aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres (L=H/2 ≥ 2,5m).



Pour les constructions de moins de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage, cette distance est alors au moins égale au tiers de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres (L=H/3 ≥ 2,5m).



5- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

6- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 7.

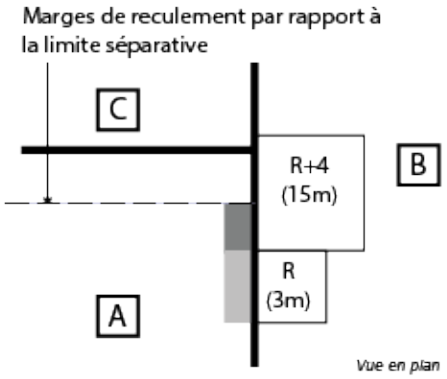
7- Disposition applicables en cas d'adossement à une construction existante

Au-delà des 25 m définis au paragraphe 2, l'adossement à des constructions en bon état édifiées en limites séparatives sur des parcelles limitrophes, est autorisé. Il doit être réalisé pour une hauteur au plus égale à celle des constructions, sans dépasser toutefois 9 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage. Il doit en outre être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite à édifier en limites séparatives leur soit adossée.

Sur la parcelle A, on ne peut s'adosser aux constructions de la parcelle B qu'en respectant le retrait par rapport à la limite séparative A-C.

La hauteur maximale de la construction adossée au bâtiment R+4 sera de 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

La hauteur maximale de la construction adossée au bâtiment R sera de 3 mètres.



Article UE 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

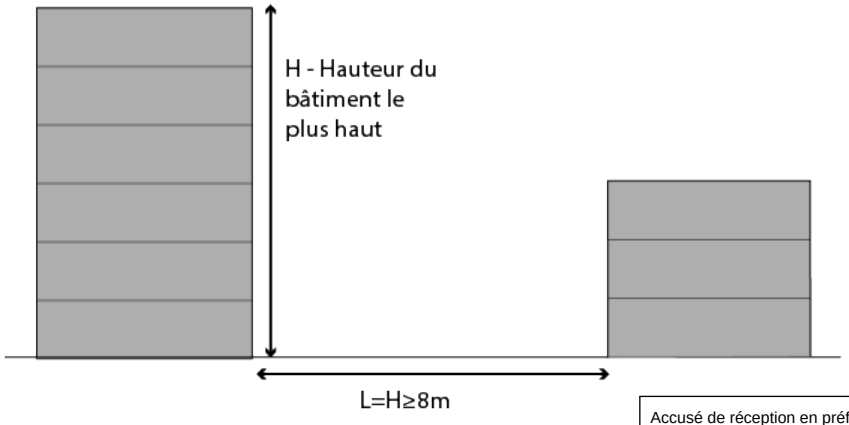
1- Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

-s'ils sont contigus,

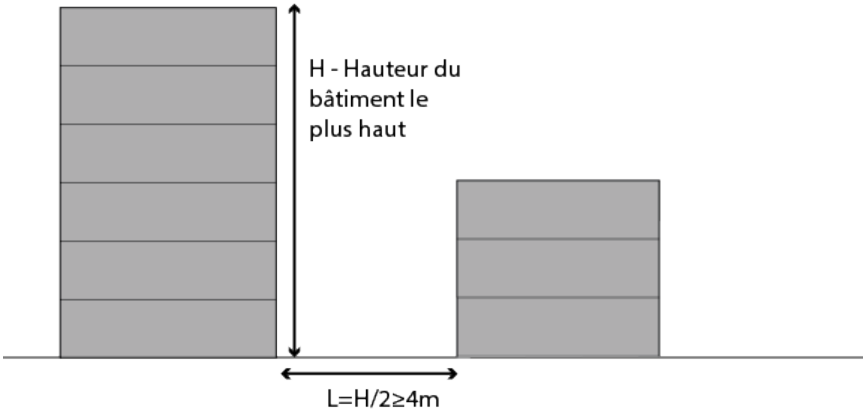
-s'ils ne sont pas contigus à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si au moins une des parties de constructions en vis-à-vis comporte une baie principale (L = H ≥ 8 m),



Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

- la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires (L = H/2 ≥ 4 m).



1-1 Ces distances ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, abri de jardin, remise, appentis, cellier, etc…) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale.

2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Article UE 9 – Emprise au sol

1- Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière en UEb et UEc et 40% en UEa.

2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3- Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Article UE 10 – Hauteur des constructions

1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2- Dispositions générales

2-1 La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf. articles 6, 7 et 8).

2-2 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 10 n'est pas règlementé pour les installations techniques visées à l'article 2. Il s'applique pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 10.

Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions

1- Dispositions générales

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition.

3- Composition de façades et percements

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,...).

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci doit être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

4- Les toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairement éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

5- Les clôtures

La hauteur des clôtures sur rue et de celles établies sur les limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètre (à l'exception des piliers) surmonté d'une grille. La partie supérieure peut être occultée sur une partie correspondant au maximum aux 2/3 de la hauteur de la grille et doublée ou non de haie.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

Article UE 12 – Stationnement

1- Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

1-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m² y compris les accès.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1-2 Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2- Les normes planchers de stationnement

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, d'augmentation de surface de plancher de plus de 30%, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination, chaque opération doit s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places.

Le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité inférieure pour les bureaux. Pour les autres destinations, le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

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

2-1 Constructions à usage d'habitation

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,
- Au- delà : 1,5 place de stationnement par logement.

2-2 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

2-3 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 100 m² : aucune place n'est demandée.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 5 00 m² : 1 place pour 100 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m² : 1 place pour 40 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 2 000 m² : 1 place pour 20 m² SDP.

2-4 Bureaux

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2-5 Artisanat et industrie

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

3- Les normes planchers de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3-1 Foyers

- Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres au minimum,
- Foyers pour personnes âgées: 1 place de stationnement pour 6 logements.

3-2 Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

3-3 Etablissements scolaires :

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
- Du 2nd degré: 1,5 places de stationnement par classe,

Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

3-4 Salles de spectacles, stades, etc. : 1 place pour 10 spectateurs.

4- Les normes plafonds de stationnement

Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de :

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

5- Normes de stationnement vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Les caractéristiques de ces emplacements sont définies ci-dessous par destination.

5-1 Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

5-2 Bureaux

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

5-3 Activités, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et équipements publics

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

5-4 Etablissements scolaires

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 à 12 élèves en école primaire et 1 place pour 3 à 5 élèves pour le collège, le lycée et l'université

6- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les espaces de commerces et de services au sein des gares du Grand Paris, les besoins en place de stationnement, pour les véhicules motorisés (quatre et deux roues) comme pour les vélos, doivent être estimés en fonctions des besoins de la construction.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UE 13 – Espaces libres et plantations

1- Plantations existantes

1-1 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

1-2 En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

2- Obligation de planter

2-1 30% 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.

Toutefois, en cas d'impossibilité, les parties engazonnées des dalles de couverture des parkings, des toitures terrasses… pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en espace vert, dans les conditions suivantes :

- 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.

Les espaces verts comportant une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80cm doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50 m² de surface lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

2-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements, soit pour 100 m² de terrain.

3- Espaces verts et alignement d'arbres protégés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

3-1 Les espaces verts protégés délimités au plan de zonage, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, des kiosques…, des extensions limitées des constructions existantes et des parkings végétalisés peuvent y être implantées ponctuellement.

3-2 Les alignements d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés. L'abattage d'arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires.

Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d'un nouvel alignement d'arbres doit être intégré au projet.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UE 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Section IV – Autres dispositions

Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8 et 10 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 et sans surplomb du domaine public.

Article UE 16 – Réseaux de communications électroniques

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UG

Zone à dominante pavillonnaire, intégrant un secteur d'équipements UGA

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG (SECTEUR UGA)

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG 1 – Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1- Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts,

2- Les constructions à usage agricole,

3- Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- soumises à autorisation,
- soumises à déclaration ou à enregistrement incompatibles avec l'intérêt général, pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.

4- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,

5- les affouillements et exhaussement du sol de plus de 2 m et d'une surface de plus de 100 m², sauf ceux nécessaires à l'édification des constructions et occupations du sol autorisées dans le secteur UGa.

6- Les campings et terrains de stationnement des caravanes,

7- Les constructions à usage d'habitation dans le secteur UGa.

Article UG 2 – Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1- Les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

4- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières (vues, ensoleillement, etc.).

5- Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement (si utiles), liés à la réalisation du projet Tangentielle nord.

6- Pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension,

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

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

7- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 25m² de surface de plancher et que les dispositions des articles 12 et 15 soient respectées.

8- Dans le secteur UGa, Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des exploitations.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des zones humides : Une partie de la zone est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa sur la commune est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe en annexe 3 du règlement.

3- Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan en annexe 5 du règlement, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

4- Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking…), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Section II – conditions de l'occupation du sol

Article UG 3 – Accès et voirie

1- Accès

1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1.3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU.

2- Voirie

2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UG 4 – Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situées à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

2- Assainissement

2-1 Eaux claires

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

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

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking…), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

2-2 Eaux usées

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

2-3 Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

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.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire du Bourget, le débit de rejet autorisé est alors de 10 L/s/ha.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

3- Déchets

Pour les nouvelles constructions de 3 logements et plus et l'aménagement de constructions de 3 logements et plus, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.

Article UG 5 – Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
Dans le cas de marges de reculement prévues sur le plan de zonage le long de l'A1, la limite de ces marges est prise comme alignement.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement).
Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

2- Dispositions générales

Le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- avec un recul supérieur à 4 mètres dans la zone UG, réduit à 2 mètres lorsque l'unité foncière a une profondeur de moins de 20 mètres.
- A l'alignement ou avec un recul supérieur à 4 mètres dans le secteur UGa.

3- Dispositions particulières applicables le long des RD30 et RD50 dans la bande identifiée au plan de zonage

Le nu des façades de toute construction doit être édifié soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 4 mètres.

4- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales et particulières de l'article 6 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

5- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension soit réalisée dans le prolongement de l'alignement de la construction existante.

Article UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise (débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façades et saillie) de moins de 0,80 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

2- Dispositions générales dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UG 6

Dans la zone UG, dans la bande de 25 mètres à compter de la marge de reculement définie à l'article UG 6, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Néanmoins, l'implantation en limite séparative latérale est autorisée sur maximum 12 mètres de longueur dans les conditions suivantes :

- 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 cas de retrait sur limite séparative, les marges définies au paragraphe 4 ci-après doivent être respectées.

Dans le secteur UGa, dans la bande de 25 mètres, les constructions peuvent s'implanter en limites séparative ou avec un retrait supérieur à 2 mètres. Les marges définies au paragraphe 4 ne s'appliquent pas.

3- Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UG 6

Dans la zone UG, au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UG 6, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain. Les marges définies au paragraphe 4 ci-après doivent être respectées.

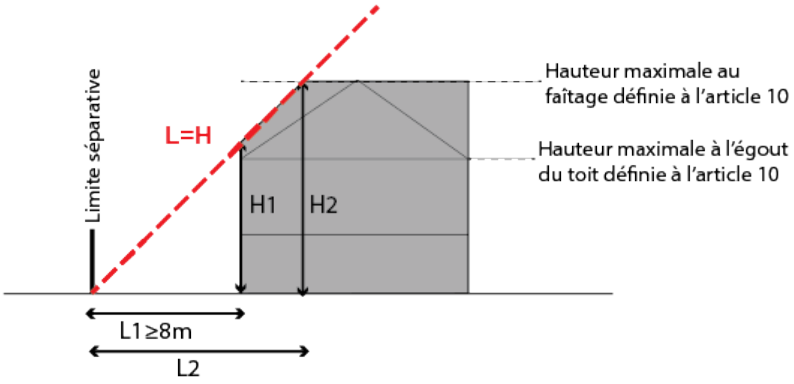
Seules les constructions ou parties de constructions non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite.

Dans le secteur UGa, au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions peuvent s'implanter en limites séparative ou avec un retrait supérieur à 2 mètres. Les marges définies au paragraphe 4 ne s'appliquent pas.

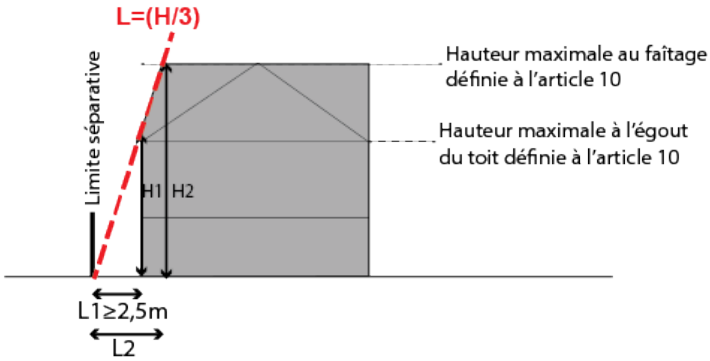
Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

4- Dispositions relatives au calcul des retraits

4-1-En cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L=H≥ 8m).



4-2- En cas de partie de construction comportant des baies secondaires et des façades aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres (L=H/3 ≥ 2,5m).



5- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 7.

7- Disposition applicables en cas d'adossement à une construction existante

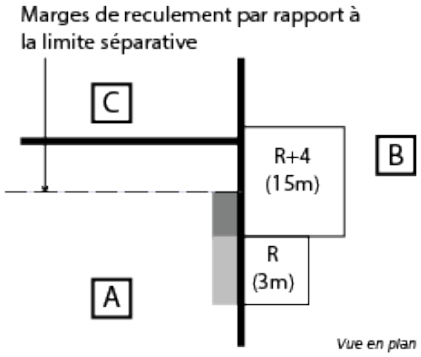
Au-delà des 25 m définis au paragraphe 2 ou dans le cas d'unité foncière n'atteignant pas 25 m de profondeur, l'adossement à des constructions en bon état édifiées en limites séparatives sur des parcelles limitrophes, est autorisé. Il doit être réalisé pour une hauteur au plus égale à celle des constructions, sans dépasser toutefois 7 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage. Il doit en outre être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite à édifier en limites séparatives leur soit adossée.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Sur la parcelle A, on ne peut s'adosser aux constructions de la parcelle B qu'en respectant le retrait par rapport à la limite séparative A-C.

La hauteur maximale de la construction adossée au bâtiment R+4 sera de 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

La hauteur maximale de la construction adossée au bâtiment R sera de 3 mètres.



Article UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

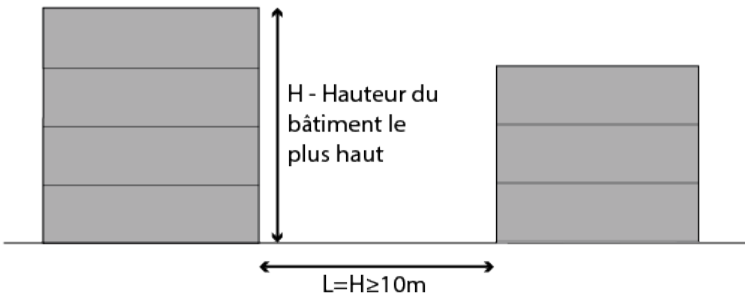
1- Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

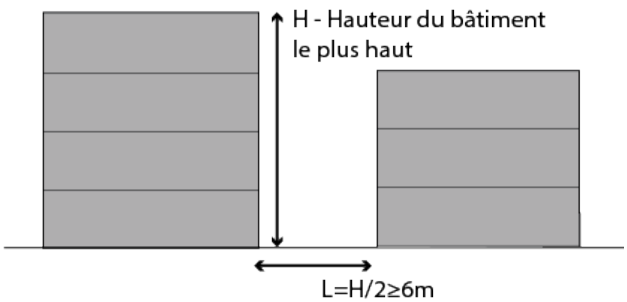
-s'ils sont contigus,

-s'ils ne sont pas contigus à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 10 mètres, si au moins une des parties de constructions en vis-à-vis comporte une baie principale (L = H ≥ 10 m),



- la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres si les deux parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires (L = H/2 ≥ 6 m).



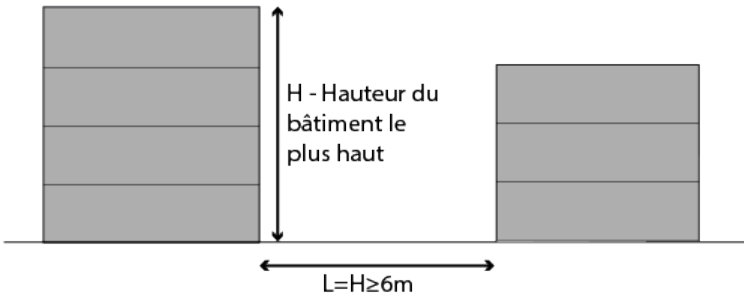
Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1-1 Ces distances ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, abri de jardin, remise, appentis, cellier, etc…) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale.

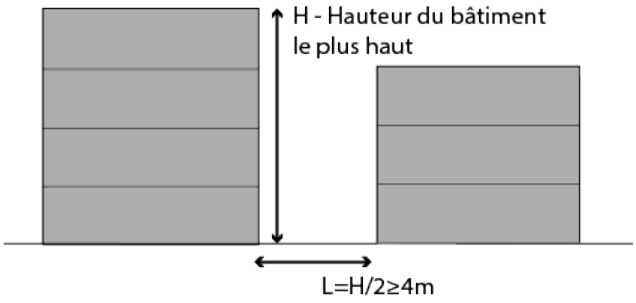
2- Dispositions particulières applicables le long des RD30 et RD50 dans la bande identifiée au plan de zonage

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si au moins une des façades comporte une baie principale (L = H ≥ 6 m),



- la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires (L = H/2 ≥ 4 m).



2-1 Ces distances ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, abri de jardin, remise, appentis, cellier, etc…) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Article UG 9- Emprise au sol

1- Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UG. Elle n'est pas règlementée dans le secteur UGa.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2- Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Article UG 10 – Hauteur des constructions

1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.

2- Dispositions générales

2-1 La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf. articles 7 et 8).

2-2 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 3 niveaux (R+1+Comble), 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage dans la zone UG,
- 5 niveaux (R+4) et 15 mètres dans le secteur UGa.

En outre, la hauteur des constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts ne peut excéder 6 mètres.

3- Dispositions particulières applicables le long des RD30 et RD50 dans la bande identifiée au plan de zonage

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+2+Comble), 10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage.

4- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 10 n'est pas règlementé pour les installations techniques visées à l'article 2. Il s'applique pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 10.

Article UG 11 – Aspect extérieur des constructions

1- Dispositions générales

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2- Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition.

3- Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci doit être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

4- Les toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures « à la Mansart » et arrondies sont interdites. La pente des toitures doit être inférieure à 45°.

Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairement éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

5- Les clôtures

Dans la zone UG, la hauteur des clôtures sur rue et de celles établies sur les limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Sur rue, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètre (à l'exception des piliers) surmonté d'une grille. La partie supérieure peut être occultée sur une partie correspondant au maximum aux 2/3 de la hauteur de la grille et doublée ou non de haie.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

Dans le secteur UGa, la hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres avec un maximum de 1 mètre en partie pleine.

6- Bâtiments remarquables protégés (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés (aménagement, extension, surélévation…) sur des bâtiments remarquables identifiés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à conserver l'esprit du bâtiment et à ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

Article UG 12 – Stationnement

1- Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

1-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m² y compris les accès.

1-2 Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2- Les normes planchers de stationnement

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, d'augmentation de surface de plancher de plus de 30%, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination, chaque opération doit s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places.

Le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité inférieure pour les bureaux. Pour les autres destinations, le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

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

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2-1 Constructions à usage d'habitation

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,
- Au- delà : 2 places de stationnement par logement.

2-2 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

2-3 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 100 m² : aucune place n'est demandée.
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 5 00 m² : 1 place pour 100 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m² : 1 place pour 40 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 2 000 m² : 1 place pour 20 m² SDP.

2-4 Bureaux

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

2-5 Artisanat et industrie

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

3- Les normes planchers de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3-1 Foyers

- Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres au minimum,
- Foyers pour personnes âgées: 1 place de stationnement pour 6 logements.

3-2 Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

3-3 Etablissements scolaires :

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
- Du 2nd degré: 1,5 places de stationnement par classe,

  Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

3-4 Salles de spectacles, stades, etc. : 2 places pour 10 spectateurs en zone UG et 1 place pour 10 spectateurs dans le secteur UGa.

4- Les normes plafonds de stationnement

Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de :

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

5- Normes de stationnement vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Les caractéristiques de ces emplacements sont définies ci-dessous par destination.

5-1 Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

5-2 Bureaux

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

5-3 Activités, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et équipements publics

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

5-4 Etablissements scolaires

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 à 12 élèves en école primaire et 1 place pour 3 à 5 élèves pour le collège, le lycée et l'université

6- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les espaces de commerces et de services au sein des gares du Grand Paris, les besoins en place de stationnement, pour les véhicules motorisés (quatre et deux roues) comme pour les vélos, doivent être estimés en fonctions des besoins de la construction.

Article UG 13 – Espaces libres et plantations

1- Plantations existantes

1-1 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

1-2 En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville. Dans le secteur UGa, pour tout arbre abattu, il doit être replanté 2 arbres équivalents.

2- Obligation de planter

2-1 30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace vert de pleine terre dans la zone UG, hors secteur UGa.

2-2 Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

2-3 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 mètres à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m²,

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

- 1 arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

2-4 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

3- Espaces verts et alignement d'arbres protégés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

3-1 Les espaces verts protégés délimités au plan de zonage, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.
Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, des kiosques…, des extensions limitées des constructions existantes et des parkings végétalisés peuvent y être implantées ponctuellement.

3-2 Les alignements d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés. L'abattage d'arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires.
Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d'un nouvel alignement d'arbres doit être intégré au projet.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UG 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Section IV – Autres dispositions

Article UG 15 – Performances énergétiques et environnementales

1- En cas de création de 3 logements ou plus dans une construction existante ou sur une même parcelle la consommation énergétique des bâtiments doit respecter les objectifs de la Règlementation Thermique en vigueur.

2- Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8 et 10 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 et sans surplomb du domaine public.

Article UG 16 – Réseaux de communications électroniques

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UI

Zone d'activités, subdivisée en cinq sous-secteurs UIA, UIB, UIC, UID et UIe (Les sous-secteurs UIc et UID sont présentés dans des chapitres distincts du règlement général de la zone UI et des trois sous-secteurs UIA, UIB et UIe)

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI (SECTEURS UIA, UIB ET UIE)

Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elles peuvent accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 – Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits dans les secteurs UIa, UIb et UIe :

1- Les constructions à usage d'habitation,

2- Les entrepôts non liés à une activité implantée dans la zone UI de même que l'extension d'entrepôts existants.

3- Les constructions à usage agricole,

4- Les installations classées à haut risque visées par la Directive Européenne "SEVESO" ainsi que celles correspondant à la rubrique n°1 de la nomenclature des installations classées (abattage des animaux).

5- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,

6- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés,

7- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

En outre, les bureaux sont interdits dans le secteur UIe et les industries sont interdites dans le secteur UIb.

Article UI 2 – Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article I sont autorisés :

1- Les aménagements de logements existants destinés à en améliorer les conditions d'habitabilité,

2- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des exploitations,

3- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,

4- L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités interdites à l'article 1, mais existant avant la date d'approbation du PLU à condition que la gêne occasionnée au voisinage ne soit pas aggravée,

5- les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières (vues, ensoleillement, etc.).

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des zones humides : Une partie de la zone est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa sur la commune est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe en annexe 3 du règlement.

3- Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan en annexe 5 du règlement, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

4- Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking…), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article UI 3 – Accès et voirie

1- Accès

1-1-Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

1-2-Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1-3-Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

1-4-Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2- Voirie

2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres, avec des rayons en plan de 15 mètres sur axe. Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UI 4 - Desserte et réseaux

1- Alimentation en eau potable

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situées à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

2- Assainissement

2-1 Eaux claires

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2-2 Eaux usées

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

2-3 Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

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.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire du Bourget, le débit de rejet autorisé est alors de 10 L/s/ha.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UI 5 - Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement. Dans le cas de marges de reculement prévues sur le plan de zonage le long de l'A1, la limite de ces marges est prise comme alignement.

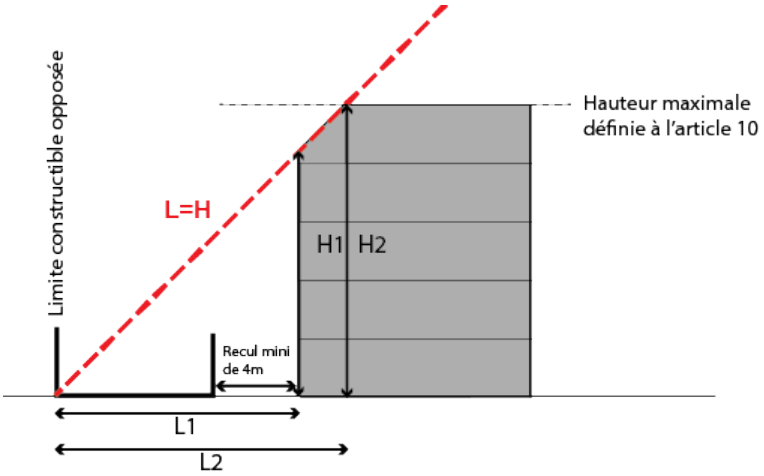
Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur (pour les constructions qui se trouveraient à l'alignement).
Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

2- Dispositions générales

2-1 Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le secteur UIb, l'alignement est autorisé.

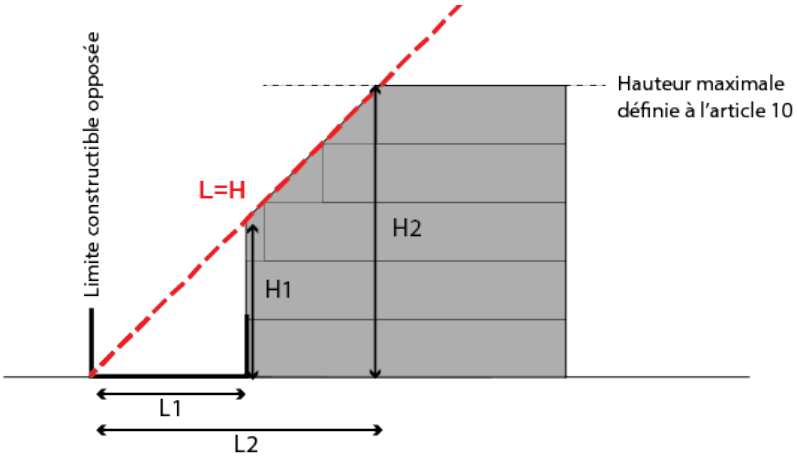
2-2 La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le cas de recul (UIa, UIb et UIe)



Dans le cas de l'alignement (UIb)

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022



Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 6 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- L'extension soit réalisée dans le prolongement de l'alignement de la construction existante,
- l'extension respecte la disposition 2-2 de l'article 6.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise (débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façades et saillie) de moins de 0,80 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

2- Dispositions générales

Dans les secteurs UIa et UIe, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain. Les marges définies au paragraphe 4 ci-après doivent être respectées.

Néanmoins, l'implantation en limite séparative latérale est autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou parties de constructions non affectées à des activités industrielles

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

ou artisanales à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 6 mètres calculée à partir de la limite.

- Pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 6 mètres calculée à partir de la limite, et uniquement si elles ne sont pas contiguës à une unité foncière à usage d'habitation et que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

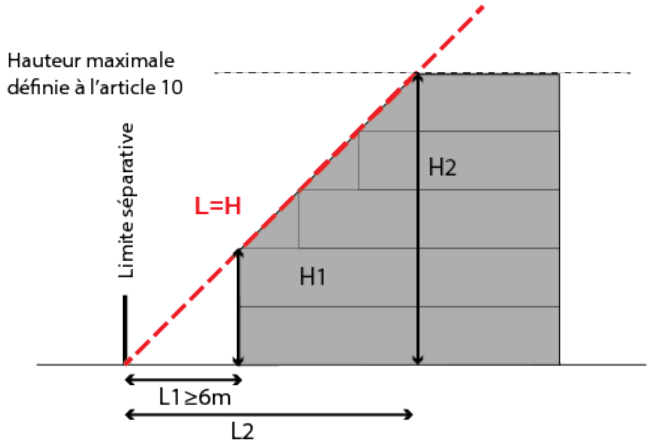
Dans le secteur UIb, les constructions sont autorisées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 4 mètres. Les marges définies au paragraphe 4 ne s'appliquent pas.

3- Dispositions particulières en limites des zones d'habitation

En limite des zones du PLU autorisant les habitations, une marge d'isolement de 6 mètres au minimum doit être respectée.

4- Dispositions relatives au calcul des retraits

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 6 mètres (L=H≥ 6m).



5- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 7.

Article UI 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1- Dispositions générales

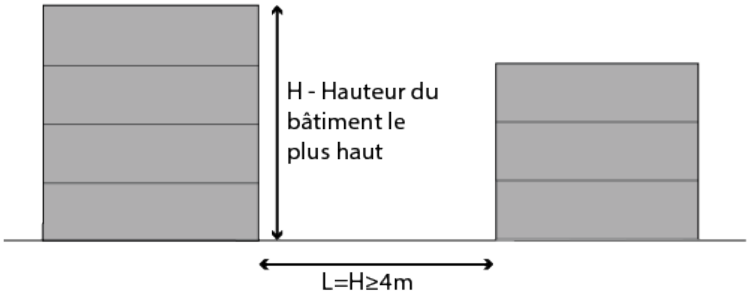
Dans les secteurs UIa et UIe, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

-s'ils sont contigus,

-s'ils ne sont pas contigus à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à :

- la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des parties de constructions en vis-à-vis comporte une baie principale (L = H ≥ 4 m).



Aucune distance n'est imposée entre constructions ne comportant pas de baie principale.

Dans le secteur UIb, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à 4 mètres. Aucune distance n'est imposée entre constructions ne comportant pas de baie principale.

2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Article UI 9 – Emprise au sol

1- Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3- Dispositions applicables aux constructions existantes

Est autorisé la surélévation ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UI 10 – Hauteur des constructions

1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.

2- Dispositions générales

2-1 La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (cf. articles 6, 7 et 8).

2-2 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 16 mètres dans les secteurs UIa et UIe,
- 28 mètres dans le secteur UIb.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 10 n'est pas règlementé pour les installations techniques visées à l'article 2. Il s'applique pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 10.

Article UI 11 – Aspect extérieur des constructions

1- Dispositions générales

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

3- Composition de façades et percements

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,...).

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci doit être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

4- Les toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairement éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

5- Les clôtures

Clôtures sur rue :

- les clôtures doivent respecter une hauteur maximale : 2,20 mètres,
- dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités et le leurs installations ou de la nature des matières entreposées, une hauteur supérieure est autorisée.

Clôtures sur limites séparatives :

La hauteur des clôtures sur limites séparatives doit être la même que celle sur rue visée ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UI 12 – Stationnement

1- Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

1-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 20 m² y compris les accès.

1-2 Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2- Les normes planchers de stationnement

Sans préjudice des dispositions des articles L. 151-34 à L. 151-36 du code de l'urbanisme, en cas de construction neuve, d'augmentation de surface de plancher de plus de 30%, de création de logement supplémentaire sans augmentation de surface de plancher ou de changement de destination, chaque opération doit s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places.

Le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité inférieure pour les bureaux. Pour les autres destinations, le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

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

2-1 Constructions à usage d'habitation

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,
- Au- delà : 1,5 place de stationnement par logement.

2-2 Hôtels

Dans les secteurs UIa et UIe : 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

Dans le secteur UIb : 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 30 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

2-3 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 100 m² : aucune place n'est demandée.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 5 00 m² : 1 place pour 100 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 2 000 m² : 1 place pour 40 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 2 000 m² : 1 place pour 20 m² SDP dans les secteurs UIa et UIe et 1 place pour 30 m² dans le secteur UIb.

2-4 Bureaux

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au-delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

2-5 Artisanat et industrie

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 3 emplois.

3- Les normes planchers de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3-1 Foyers

- Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres au minimum,
- Foyers pour personnes âgées: 1 place de stationnement pour 6 logements.

3-2 Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

3-3 Etablissements scolaires :

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
- Du 2nd degré: 1,5 places de stationnement par classe,

Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

3-4 Salles de spectacles, stades, etc. : 1 place pour 10 spectateurs.

4- Les normes plafonds de stationnement

Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de :

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les commerces, dans le secteur UIb, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

5- Normes de stationnement vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Les caractéristiques de ces emplacements sont définies ci-dessous par destination.

5-1 Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

5-2 Bureaux

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

5-3 Activités, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et équipements publics

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

5-4 Etablissements scolaires

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 à 12 élèves en école primaire et 1 place pour 3 à 5 élèves pour le collège, le lycée et l'université.

6- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les espaces de commerces et de services au sein des gares du Grand Paris, les besoins en place de stationnement, pour les véhicules motorisés (quatre et deux roues) comme pour les vélos, doivent être estimés en fonctions des besoins de la construction.

Article UI 13 – Espaces libres et plantations

1- Plantations existantes

1-1 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

1-2 En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

2- Obligation de planter

2-1 15% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espace vert de pleine terre.

Toutefois, en cas d'impossibilité, les parties engazonnées des dalles de couverture des parkings, des toitures terrasses… pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en espace vert, dans les conditions suivantes :

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

Les espaces verts comportant une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50 m² de surface lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

2-2 Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

2-3 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

2-4 Dans le secteur UIb, les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer à la liste des plantes déconseillées pour les aérodromes annexée au règlement.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

3- Espaces verts et alignement d'arbres protégés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

3-1 Les espaces verts protégés délimités au plan de zonage, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.
Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, des kiosques…, des extensions limitées des constructions existantes et des parkings végétalisés peuvent y être implantées ponctuellement.

3-2 Les alignements d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés. L'abattage d'arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires.
Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d'un nouvel alignement d'arbres doit être intégré au projet.

4- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 13 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Il s'applique pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UI 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Section IV – Autres dispositions

Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales

1- Dans le secteur UIb, 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 (soit une réduction de la consommation) 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 sera accordé.

2- Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8 et 10 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 et sans surplomb du domaine public.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UI 16 – Réseaux de communications électroniques

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIC

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UIc 1 – Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- les installations classées à haut risque visées par la Directive Européenne « SEVESO» ainsi que celles correspondant à la rubrique n° 1 de la nomenclature des installations classées (abattage des animaux),
- Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Le stationnement pour plus de 3 mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés,
- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

Article UIc 2 – Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des exploitations,
- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières (vues, ensoleillement, etc.),
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher.

Section II – conditions de l'occupation du sol

Article UIc 3 – Accès et voirie

1- Accès

1-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1.3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à l'approbation du PLU.

2- Voirie

2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres, avec des rayons en plan de 15 mètres sur axe. Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UIc 4 – Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

2-1 Eaux usées

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

2-2 Eaux pluviales

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 pourront fournir à cet effet un ensemble de solutions adaptées à chaque cas.

Article UIc 5 – Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article UIc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Champ d'application

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

2- Dispositions générales

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 2 mètres.

Article UIc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Dispositions générales

Les constructions sont autorisées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

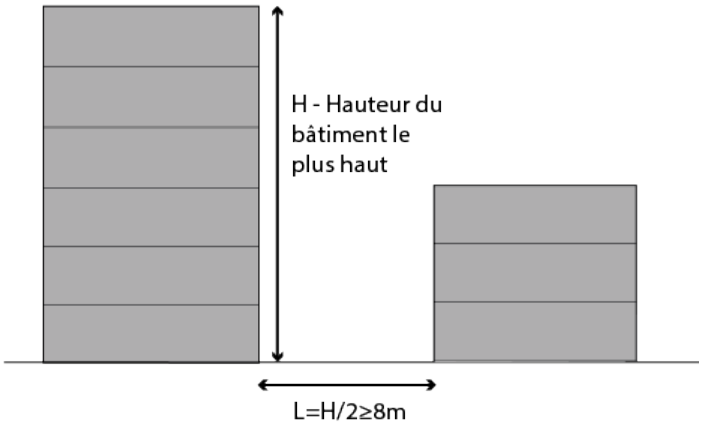
2- Dispositions particulières en limites des zones d'habitation

En limite des zones du PLU autorisant les habitations, une marge d'isolement de 6 mètres au minimum doit être respectée.

Article UIc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1- Est autorisée sur une même propriété la construction de plusieurs bâtiments, contigus ou non contigus.

2- Si les éléments de façades ne sont pas contigus, ils doivent alors respecter la règle suivante : ils doivent être éloignés d'au moins la moitié de la hauteur de l'élément de façade le plus haut, avec un minimum de 8 mètres.



Article UIc 9- Emprise au sol

Sans objet.

Article UIc 10 – Hauteur des constructions

1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et notamment locaux techniques d'ascenseurs.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2- Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 23 mètres.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 10 n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2.

Article UIc 11 – Aspects extérieurs des constructions

1- Clôtures sur rue

1-1 Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2.20 m.

1-2 Dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées une hauteur supérieure est autorisée.

2- Clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures sur limites séparatives doit être la même que celle sur rue visée au 1 ci-dessus.

Article UIc 12 – Stationnement

1- Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

1-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,10 mètres et une longueur de 5 mètres.

1-2 Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2- Les normes planchers de stationnement

Les normes de stationnement sont définies ci-dessous.

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

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2-1 Hôtels

1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars.

2-2 Restaurants

Outre les places nécessaires pour le personnel, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par 15 m² SDP de salle de restaurant.

Dans le cas de restaurant lié à un hôtel ou à un immeuble de bureaux (RIE), le paragraphe ci-dessus ne s'applique pas.

2-3 Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu :

- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 2 000 m² : 1 place pour 40 m² SDP,
- dans le cas où l'installation commerciale représente une surface de plancher (SDP) supérieure à 2 000 m² : 1 place pour 20 m² SDP.

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cas de modifications des commerces existants d'une SDP inférieure à 2 000 m² et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20%.

2-4 Bureaux

Il doit être prévu au minimum :

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : la norme plancher est égale à la norme plafond.
- Au-delà : 1,7 place de stationnement pour 100 m² SDP de bureaux.

Une aire de livraison et de services doit être réalisée.

2-5 Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 100 m² SDP.

Une aire de livraison et de services doit être réalisée.

2-6 Les normes de stationnement pour les équipements collectifs

Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de stationnement pour 3 chambres au minimum,

Etablissements scolaires : 1,5 place de stationnement par classe. Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

Salles de spectacles, stades, etc. : 1 place pour 10 spectateurs.

3- Les normes plafond de stationnement

Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de :

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

4- Normes de stationnement vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Les caractéristiques de ces emplacements sont définies ci-dessous par destination.

4-1 Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

4-2 Bureaux

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

4-3 Activités, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et équipements publics

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

4-4 Etablissements scolaires

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 à 12 élèves en école primaire et 1 place pour 3 à 5 élèves pour le collège, le lycée et l'université

Article UIc 13 – Espaces libres et plantations

Obligation de planter

1- 15% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être plantés. En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

3- Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article, ou ne les respecteraient plus l'extension réalisée, à condition que la construction ait été achevée antérieurement à la date du 1er janvier 1979.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UIc 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher maximale autorisée est de 95.000 m².

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Section IV – Autres dispositions

Article UIc 15 – Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UIc 16 – Réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UID

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UId 1 – Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1- Les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts,

2- Les constructions à usage agricole,

3- Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- soumises à autorisation,
- soumises à déclaration ou à enregistrement incompatibles avec l'intérêt général, pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.

4- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,

5- Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m²,

6- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

Article UId 2 – Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1- Les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants.

4- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières (vues, ensoleillement, etc.).

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des zones humides : Une partie de la zone est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de

Accusé de réception en préfecture
093-200038097-20221212-1-1-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa sur la commune est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe en annexe 3 du règlement.

3- Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan en annexe 5 du règlement, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

4- Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking…), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article UId 3 – Accès et voirie

1- Accès

1-1 Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2- Voirie

2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres, avec des rayons en plan de 15 mètres sur axe. Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UId 4 - Desserte et réseaux

1- Alimentation en eau potable

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situées à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

2- Assainissement

2-1 Eaux claires

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

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

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

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

2-2 Eaux usées

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

2-3 Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

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.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire du Bourget, le débit de rejet autorisé est alors de 10 L/s/ha.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

Article UId 5 - Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article UId 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Accusé de réception
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 0.8 mètre de profondeur, placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol. Les ouvrages en surplomb du domaine public doivent respecter le règlement de voirie en vigueur. Sont également exclus du calcul les parties de construction ayant une hauteur de moins de 0,60 mètre à compter du sol naturel avant travaux ainsi que les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée.

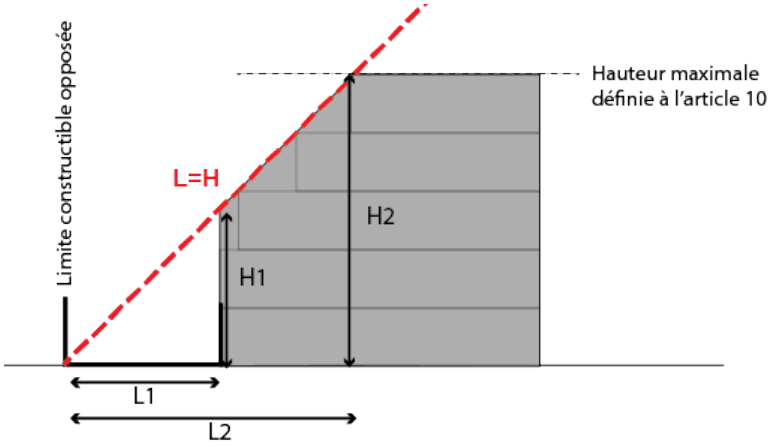
2- Dispositions générales

2-1 Le nu des façades de toute construction doit être édifié :

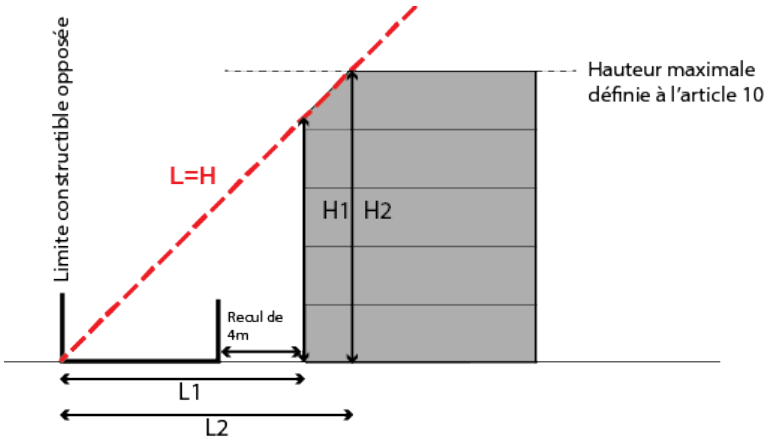
- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement

2-2 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.

Dans le cas de l'alignement



Dans le cas du recul



3- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisées l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 6.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UId 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise (débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façades et saillie) de moins de 0,80 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

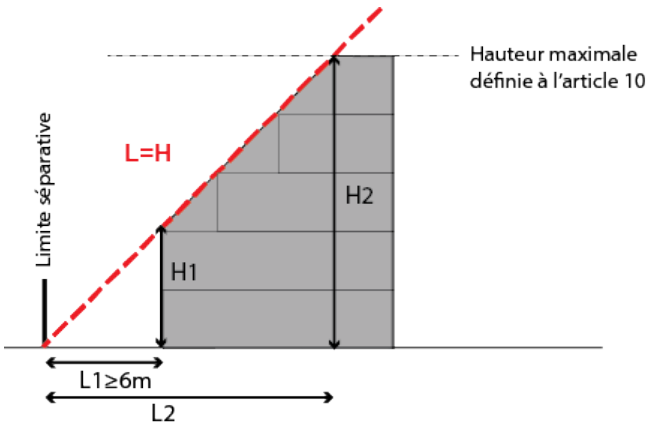
2- Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain. Les marges définies au paragraphe 3 ci-après doivent être respectées.

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, dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite.

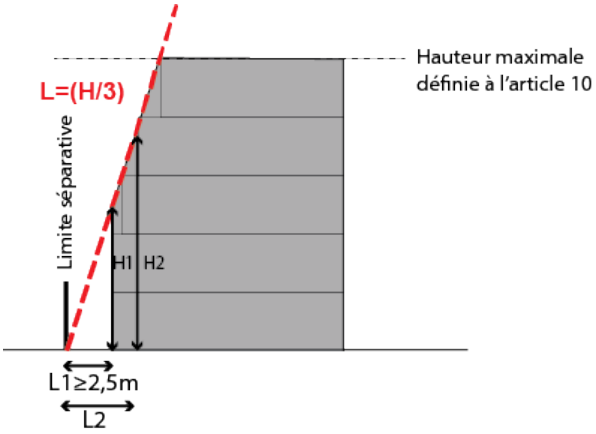
3- Dispositions relatives au calcul des retraits

3-1 En cas de partie de construction comportant des baies principales, La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 6 mètres (L=H ≥ 6m).



Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

3-2 En cas de partie de construction comportant des baies secondaires et des façades aveugles, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 2,5m (L=H/3 ≥ 2,5m).



4- Dispositions particulières en limites des zones d'habitation

En limite des zones du PLU autorisant l'habitation, une marge d'isolement de 6 mètres minimum doit être respectée.

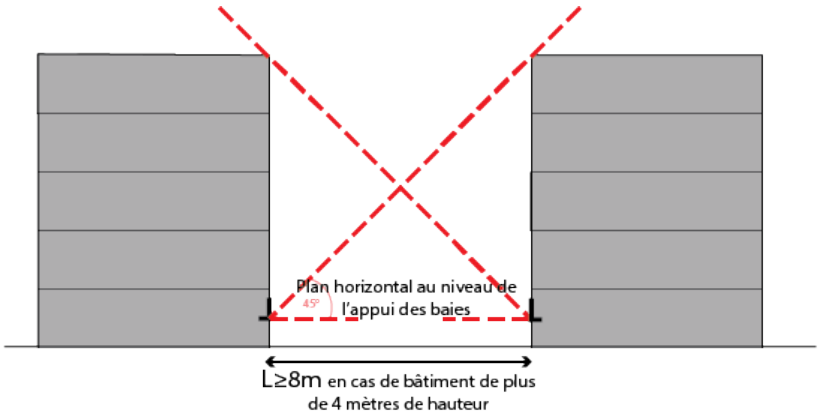
5- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisées l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 7.

Article UId 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UId 9 – Emprise au sol

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'article 13.

Article UId 10 – Hauteur des constructions

1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et notamment locaux techniques d'ascenseurs.

2- Dispositions générales

2-1 La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des points 7 et 8.

2-2 En bordure de voie, elle doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2-3 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres.

3- Dispositions applicables aux constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension respecte les dispositions de l'article 7.

Article UId 11 – Aspect extérieur des constructions

Clôtures

La hauteur des clôtures sur rue et des clôtures établies sur les limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

Article UId 12 – Stationnement

1- Dispositions générales et caractéristiques dimensionnelles

1-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres et une longueur de 5 mètres.

1-2 Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

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

2- Les normes planchers de stationnement

Résidence sociale : 1 place de stationnement pour 3 studios au minimum.

3- Normes de stationnement vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Les caractéristiques de ces emplacements sont définies ci-dessous par destination.

3-1 Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

3-2 Bureaux

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

3-3 Activités, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et équipements publics

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

3-4 Etablissements scolaires

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 à 12 élèves en école primaire et 1 place pour 3 à 5 élèves pour le collège, le lycée et l'université

Article UId 13 – Espaces libres et plantations

Obligation de planter

1- 15% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés.

2- En conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages.

3- Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

4- Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 200 m² de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2m.

Les abords des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 emplacements.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UId 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Section IV – Autres dispositions

Article UId 15 – Performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8 et 10 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 et sans surplomb du domaine public.

Article UId 16 – Réseaux de communications électroniques

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

LE BOURGET

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

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UZ

Zone mixte correspondant à la ZAC du Commandant Rolland n°2

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ (SECTEURS ZA, ZB, ZC, ZC1, ZC2 ET ZC3)

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZ 1 - Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :

1- Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m²,

2- Les constructions à destination agricole,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- soumises à autorisation,
- soumises à déclaration ou à enregistrement incompatibles avec l'intérêt général, et pouvant entraîner pour le voisinage, incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques ou sociaux de la zone.

3- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100m²,

4- Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

Article UZ 2 - Types d'occupation et d'utilisation soumis à conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1- Les parcs ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies,

2- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone,

3- Les installations classées ou les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, que l'activité soit complémentaire de l'habitation et lorsque leur présence est nécessaire pour la commodité des habitants,

4- L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités interdites à l'article 1, mais existant antérieurement à la date d'approbation du PLU à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée,

5- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vue, ensoleillement, etc.),

6- Pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition que ces modifications soient en cohérence avec l'esprit du bâtiment et ne portent pas atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article UZ 3 – Accès et voirie

1- Accès

1-1 Pour être constructible, une unité foncière doit comporter au moins un accès automobile à une voie publique ou privée.

1-2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

2- Voirie

2-1 Aucune voie d'intérêt public ou privé ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres pour circulation en double sens et à 3,5 mètres pour circulation en sens unique.

2-2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UZ 4 – Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement sur le réseau collectif de distribution.

2- Assainissement

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

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

2-1 Eaux usées

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

Est obligatoire le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

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

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2-2 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales évacuées directement sur des collecteurs existants doivent, avant tout rejet, faire l'objet de traitements particuliers pour limiter les débits à un niveau admissible.

Les eaux usées issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3- Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, câblage informatique, etc) doivent être souterrains.

Article UZ 5 – caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UZ 6- Implantation des constructions par rapport aux voies routières et espaces collectifs publics

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

2- Dispositions générales

2-1 D'une manière générale, les constructions respecteront les alignements obligatoires définis au document graphique de la zone UZ. L'alignement obligatoire n'est toutefois imposé qu'aux trois premiers niveaux (R+2). Des décrochés ponctuels sont autorisés sur ces niveaux s'ils participent à l'animation architecturale de la façade.

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur le domaine public à partir du troisième niveau (R+2).

2-2 Sauf indication contraire au document graphique, les constructions pourront s'implanter en limite ou au-delà de la limite d'emprise des voies et espaces publics figurant au document graphique de la zone UZ. Les limites entre domaine public et privé seront matérialisées de façon explicite.

2-3 Les constructions en sous-sol pourront toujours être implantées en limite des voies et espaces publics figurant au document graphique de la zone UZ.

3- Dispositions particulières

Des constructions, en surplomb de la place K (secteur ZC2), sont autorisées à partir du 2ème étage. La réalisation de parkings en sous-sol est autorisée sous la place K (secteur ZC2).

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

4- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 6 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise (débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façades et saillie) de moins de 0,80 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

2- Dispositions générales

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes dans le voisinage.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, tout point du bâtiment doit être compris :

- pour les parties des constructions comportant des baies principales, dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur, mesurés sur la limite séparative à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière la plus basse (entre l'unité d'implantation et celle de l'unité voisine). Toutefois, la distance minimale par rapport à la limite séparative ne sera pas inférieure à 4 mètres.
- et à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives pour les constructions dont les parties concernées ne comportent pas de baies assurant l'éclairement principal des pièces habitables ou de travail.

Les constructions en sous-sol pourront dans tous les cas être implantées en limites séparatives.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations techniques visées à l'article 2 peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1- Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

- s'ils sont contigus,
- s'ils ne sont pas contigus, 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 avec un minimum de 8 mètres pour les parties de bâtiments comportant des baies principales.

2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les installations techniques. Les dispositions générales de l'article 8 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 9- Emprise au sol des constructions

1- Dispositions générales

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas être supérieur à 0,60, sauf pour les constructions à destination de bureaux dans le secteur ZC pour lesquelles le maximum est fixé à 0,90.

2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 10- Hauteur des constructions

1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et notamment locaux techniques d'ascenseurs.

2- Dispositions générales

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.

Un dépassement de 1,20 mètre par rapport à ces hauteurs est autorisé pour les cheminées.

3- Signal architectural

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Toutefois, pour des motifs de composition architecturale et ponctuellement sur une emprise ne pouvant dépasser 20% de la surface de plancher du dernier niveau, ces hauteurs peuvent être dépassées sans pouvoir excéder :

- 16 mètres (R+4+ comble) dans le secteur ZB,
- 19 mètres dans les secteurs ZC1 et ZC3,
- 23 mètres dans le secteur ZC2.

4- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les installations techniques. Les dispositions générales de l'article 10 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 11 – Aspect extérieur des constructions

1- Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.

Les bardages nervurés ou ondulés sont interdits.

2- Toitures :

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses doivent apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

3- Les pignons : Ils doivent être en harmonie avec les façades principales de la construction. Les pignons mitoyens doivent obligatoirement être traités.

4- Les bâtiments annexes : Ils doivent être traités en cohérence avec la construction principale (harmonisation de la volumétrie et des matériaux, intégration au volume principal, etc. ...)

5- Les citernes à gaz ou à fuel : elles seront obligatoirement enterrées.

6- Les coffrets d'électricité ou de gaz : ils doivent être intégrés dans une construction ou dans la clôture sur voie.

7- Les clôtures :

Les clôtures sur rues et espaces collectifs publics seront constituées d'un mur bahut chaperonné, hauteur 0,50 maxi, en maçonnerie enduite traditionnelle, surmontée d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical, pour une hauteur totale maximum de 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à maille verticale plastifié doublé d'une haie, hauteur maximum 2 mètres en zone affectée à l'habitat.

8- Façades commerciales.

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial.

Les enseignes ne pourront dépasser une ligne située à 20 cm sous le niveau fini du premier étage. Une signalétique à l'échelle du quartier pourra être autorisée dans le cadre d'une étude d'ensemble et d'intégration au bâti.

Toute enseigne en toiture est proscrite.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Les proportions et le rythme des percements doivent tenir compte de la composition de la façade dans sa globalité. Il sera recherché une expression de type portique (alternance de vitrine et de poteaux ou trumeaux).

Article UZ 12 - Stationnement

1- Normes planchers de stationnement

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

Le nombre minimum de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes:

- Logement : 1 place construite en sous-sol pour studio et 2 pièces, 1,3 place construite dont au moins la moitié en sous-sol à partir du 3 pièces,
- Résidence étudiants ou jeunes : 1 place pour 3 studios ou 3 chambres,
- Résidence 3ème âge : 1 place pour 5 chambres,
- Hôtels : 1 place par chambre jusqu'à 50 chambres et 0,5 place par chambre supplémentaire et 1 place d'autocar pour 50 chambres,
- Résidences foyer : 1 place pour 6 chambres,
- Bureaux ou assimilable :
    - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : la norme plancher est égale à la norme plafond.
    - Au-delà : 1,7 place de stationnement pour 100 m² SDP de bureaux.
-
- Ateliers, laboratoires ou assimilable : 1,5 place pour 100 m2 SDP ou 1 place pour 3 emplois,
- Logistique ou assimilable : 1 place pour 200 m2 SDP,
- Commerce ou assimilable (sauf restaurant pour lequel aucune place nest exigé) : 1 place pour 50 m² de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.

Le stationnement des véhicules utilitaires doit être prévu en plus et assuré dans l'emprise de l'unité foncière de chaque lot.

2- Localisation

- Véhicules utilitaires: Les aires de stationnement ne pourront être implantées en bordure de voies. Elles seront localisées le long des façades latérales ou postérieures des bâtiments.
- Véhicules du personnel et des visiteurs: Dans les îlots affectés aux activités le stationnement en façade des rues n'est autorisé pour les véhicules des visiteurs que lorsque l'implantation des constructions permet une bande paysagée d'au moins *5* mètres de largeur entre celui-ci et la limite du terrain.

3- Les normes plafond de stationnement

Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de :

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

4- Normes de stationnement vélos

Des emplacements aisément accessibles et au moins couverts seront réalisés pour les vélos pour toute nouvelle construction de plus de 2 logements ou à usage d'activités ou d'équipement public. Les caractéristiques de ces emplacements sont définies ci-dessous par destination.

4-1 Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

4-2 Bureaux

La superficie du local ou de l'aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

4-3 Activités, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et équipements publics

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

4-4 Etablissements scolaires

Le local ou l'aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 à 12 élèves en école primaire et 1 place pour 3 à 5 élèves pour le collège, le lycée et l'université

Article UZ 13 - Espaces libres et plantations

1- Maintien des plantations existantes

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un sujet équivalent en qualité et en force.

2- Obligation de planter

2-1 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.

2-2 Les limites séparatives entre parcelles seront plantées de séquences de haies vives et d'arbres de hautes tiges.

2-3 Les aires de stockage seront masquées de la vue, intégrées au volume du bâtiment. Les contraintes visuelles qu'elles imposent seront accompagnées d'un aménagement paysagé.

3- Espaces verts et alignement d'arbres protégés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

3-1 Les espaces verts protégés délimités au plan de zonage, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, des kiosques…, des extensions limitées des constructions existantes et des parkings végétalisés peuvent y être implantées ponctuellement.

3-2 Les alignements d'arbres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme indiqués au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés. L'abattage

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

d’arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires.
Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d’un nouvel alignement d’arbres doit être intégré au projet.

4- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Il n’est pas fixé de règles pour les installations techniques. Les dispositions de l’article 13 s’appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Section III – Possibilités d’occupation du sol

Article UZ 14 - Possibilité maximale d’occupation des sols

La surface de plancher maximale (SDP) attribuée sur l'ensemble de la ZAC (zone UZ) est de 54.500 m2, répartie comme suit :

- 700 m² SDP de logements maximum dans le secteur ZA,
- 2 800 m² SDP de logements maximum dans le secteur ZB,
- 27 800 m² SDP de logements maximum pouvant comprendre 300m² de commerces dans le secteur ZC,
- 22 000 m² SDP de bureaux, activités tertiaires, commerce et hôtellerie maximum dans le secteur ZC,
- 1 200 m² SDP d'équipement public maximum dans le secteur ZC.

Toutefois, dans le secteur ZC la surface de plancher affectée aux bureaux, activités tertiaires, commerce et hôtellerie pourra augmenter dans la limite de 10%, soit au maximum de 2 200 m² (dans cette hypothèse, la SDP affectée au logement sera diminuée de la même surface, de telle sorte que la SDP globale du secteur ne dépasse pas 51 000 m²).

Section IV – Autres dispositions

Article UZ 15 – Performances énergétiques et environnementales

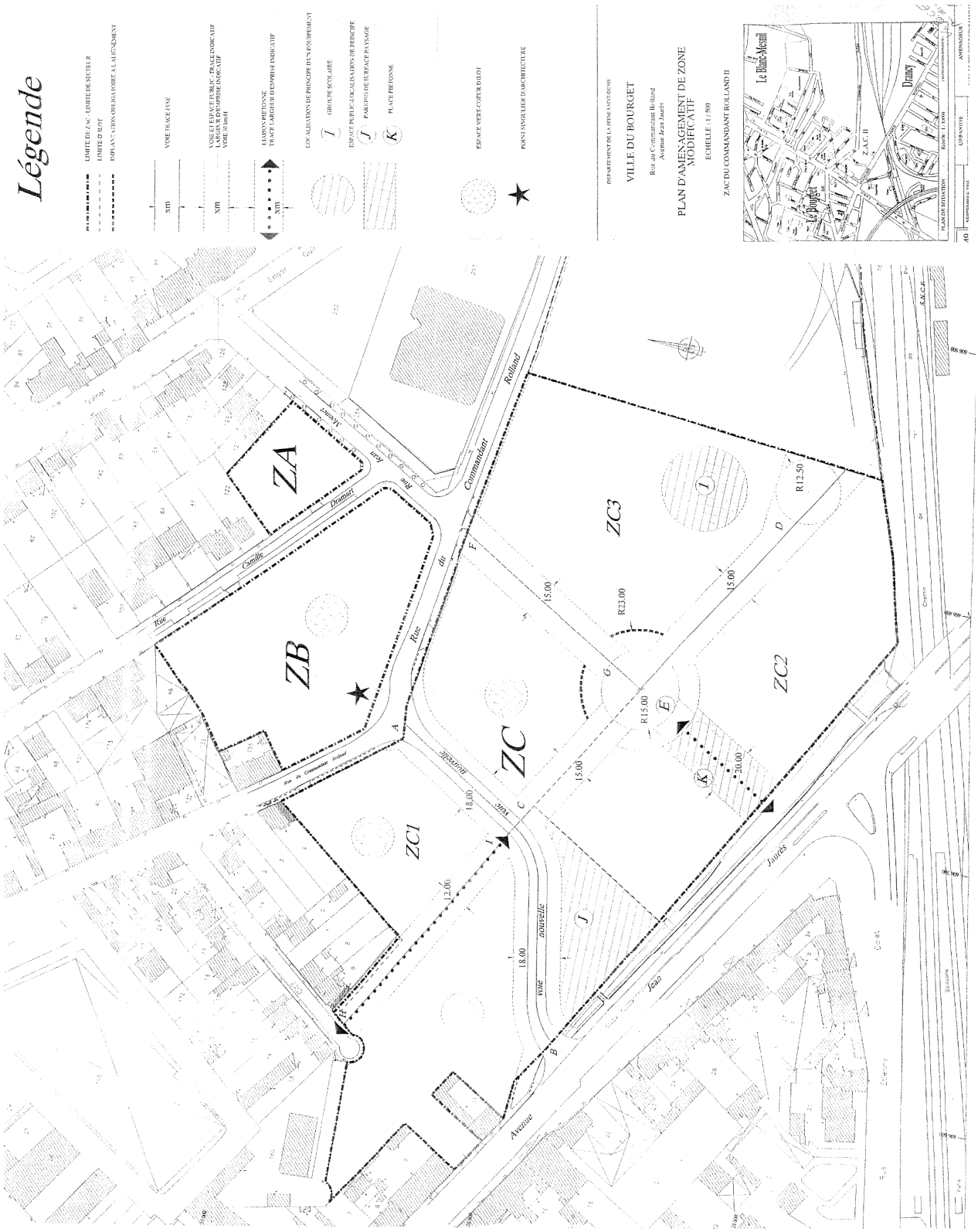
Sans objet.

Article UZ 16 – Réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Document graphique de la zone UZ (valeur réglementaire)



Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE N

Zone naturelle protégée

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 – Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol.

Article N 2 – Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article I sont autorisés 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.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des zones humides : Une partie de la zone est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa sur la commune est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe en annexe 3 du règlement.

3- Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan en annexe 5 du règlement, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.

4- Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking…), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article N 3 – Accès et voirie

1- Accès

1-1 Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

1-2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1-3 Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

1-4 Constructions existantes : les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2- Voirie

2-1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres, avec des rayons en plan de 15 mètres sur axe. Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres.

2-2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article N 4 - Desserte et réseaux

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

2-1 Eaux usées

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

2-2 Eaux pluviales

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

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

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.

Article N 5- Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article N 6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement. Dans le cas de marges de reculement prévues sur le plan de zonage le long de l'A1, la limite de ces marges est prise comme alignement.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 0.8 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol. Les ouvrages en surplomb du domaine public doivent respecter le règlement de voirie en vigueur. Sont également exclus du calcul les parties de construction ayant une hauteur de moins de 0,60 mètre à compter du sol naturel avant travaux ainsi que les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée.

2- Dispositions générales

Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 mètres au moins de l'alignement.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations techniques peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 6 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) et de fond de terrain.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise (débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façades et saillie) de moins de 0,8 mètre de profondeur, placés à 4,30 m au-dessus du sol.

L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2- Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations techniques peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 – Hauteur des constructions

1- Champ d'application

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs.

2- Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter et se fondre dans l'environnement boisé et vert.

Article N 12 – Stationnement

Sans objet.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article N 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Section IV – Autres dispositions

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N 16 – Réseaux de communications électroniques

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

LEXIQUE

ACTIVITES

Les activités sont :

- « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,
- « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

ALIGNEMENT

C'est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public ou d'un fonds privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique.
Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre mesurant plus de 7 mètres à l'âge adulte.

ATTIQUE

Partie supérieure d'un édifice en retrait par rapport à la façade. Ce retrait dans le cas présent concerne le dernier niveau ou les deux derniers niveaux et doit être de 1,50 mètre minimum par rapport aux façades principales et arrières.

BAIE

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Baie principale

Sont considérées comme baies principales toute baie autre qu'une baie secondaire ainsi que les prolongements extérieurs des constructions (balcons, loggias, terrasses, etc.).

Baie secondaire

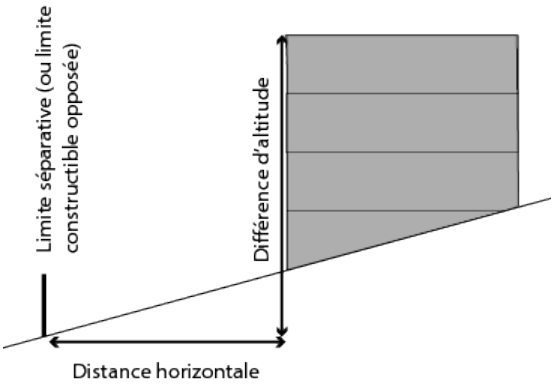
Sont considérés comme baies secondaires :

- Les ouvertures dont la hauteur d'allège est égale à 1,90 m au moins, au-dessus du plancher fini,
- Les portes d'accès opaques ou pleines,
- Les baies comportant des châssis fixes et des verres opaques ne permettant pas une vue directe.

DISTANCE HORIZONTALE

Le schéma suivant illustre les notions de « distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative (ou limite constructible opposée) » et « différence d'altitude entre ces 2 points » pour l'application des articles 6 et 7.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022



COMBLE

Espace compris entre la plancher haut et la toiture du bâtiment à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre.
Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable dont la surface habitable est inférieure à celle des autres niveaux.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, motifs de façade, balcons et toutes saillies de moins de 0.8 mètre de profondeur,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les piscines et les terrasses d'une hauteur inférieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel.

EMPRISES PUBLIQUES

Espaces d'usage public non qualifiés de voies publiques (places urbaines, voies ferrées, etc.). A contrario, les terrains occupés par les constructions et les installations d'équipements publics (écoles, gymnases, squares, parkings, etc.) ne constituent pas des emprises publiques.

ESPACE VERT

Espace constitué par de terrain aménagé sur terre végétale ou substrat d'une hauteur de plus de 10 cm. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

Un espace est considéré de pleine terre lorsqu'il ne comporte pas d'ouvrages, à l'exception des équipements de réseaux, dans son sous-sol.
La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION / SURÉLÉVATION

Sont considérées comme extension ou surélévation d'une construction existante, les modifications volumétriques accroissant la surface de plancher existante avant travaux.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

Façade

Une façade est une paroi verticale d'une construction.

Nu de la façade

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Façade principale, façade arrière et façade latérale

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

La façade principale correspond à la façade donnant sur voie. Dans le cas d'une construction située à l'intersection de plusieurs voies, celle-ci sera composée de plusieurs façades principales. Les autres façades sont les façades latérales qui donnent sur les limites séparatives latérales et la façade arrière qui donne sur la limite de fond de terrain.

FAÇADE DE L'UNITE FONCIERE

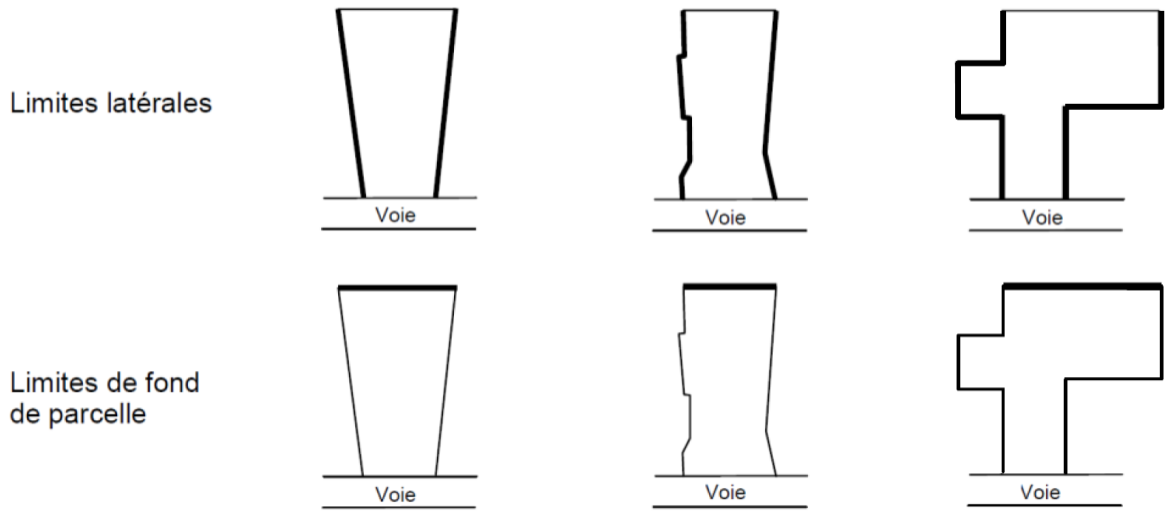
Limite de l'unité foncière longeant l'emprise de la voie. Lorsque l'unité foncière est longée par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), elle a plusieurs façades.

FESTONNAGE

Habillage plein derrière une grille de clôture.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et emprises publiques.
Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, selon une ligne de forme quelconque.
La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.
Un terrain d'angle est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



PARTIE DE CONSTRUCTION

Se compose des façades et de la toiture. Pour l'application des articles 7 et 8, on considère que la partie de construction comportant des baies principales se prolonge sur une longueur de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux parties de construction comportant uniquement des baies secondaires.

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse de la façade ou de la toiture telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes,...

SURFACE DE PLANCHER

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

UNITE FONCIERE (ou TERRAIN, PROPRIETE)

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

LISTE DES ELEMENTS BATIS REMARQUABLES PROTEGES

En application de l'article L.151-19, le PLU inscrit des éléments bâtis remarquables protégés. Ils sont listés ci-dessous et repérés au plan de zonage.

N°	Dénomination, adresse	Référence cadastrale	Photos
1	Hôtel de Ville 65 avenue de la Division Leclerc	G155	
2	Lycée Germaine Tillion 48 bis rue Anizan Cavillon / 4 rue Roger Salengro	D64	
3	Ancien Lavoir 7 rue Edouard Vaillant / 30 rue Guynemer	N141	
4	**Immeuble de la reconstruction** 143-151 avenue de la Division Leclerc	B27, B28, B29, B42, B75	
5	**Ancienne maison de l'aviateur Gaston Génin** 5 rue du Président Wilson	F133	
6	Maison meulière 11 rue du Commandant Rolland	M38	

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

7	Atelier 2 bis cité Foy	M103	
8	Immeuble 15 rue du Commandant Rolland	M40	
9	Pavillon 2 rue Daniel Dohet / 33 rue Edgar Quinet	M94	
10	Eglise Saint-Nicolas 127 avenue de la Division Leclerc NB : l'Eglise est classée Monument Historique	B53	

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS ET AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

En application de l'article L.151.41 du Code de l'Urbanisme, le PLU inscrit sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

Conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont indiqués au plan de zonage et énumérés dans la liste ci-après.

Dénomination et bénéficiaire	**Destination**	**Superficie**
E1 - Etat	C.D.G. express (agrandissement de la sous station électrique)	800 m²

LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES ET DES ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES

En application des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, le PLU inscrit des espaces verts protégés et des alignements d'arbres protégés. Ils figurent au plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

ANNEXES

1- Liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme et
de la Mer

dgac

direction générale
de l'Aviation civile

service technique
de l'Aviation civile

département
Aménagement, Capacité,
Environnement

Péril aviaire

Principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes

Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia acquifolium etc …)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc …)
- le houx (ilex acquaifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
  - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
  - les merisiers (prunus avium)
  - les pruniers (prunus divers)
  - le prunelier (prunus spinosa)
  - les sorbiers (sorbus avium et autres)
  - les alisiers (aria terminalis et autres)
  - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc …)
  - les pyracantha (cratelgus pyracantha divers)
  - les lauriers (cerasus)
  - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc…)
  - les lierres (hedera helix, etc…)
  - les sureaux (sambucus nigra, etc…)
  - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
  - l'if (taxus baccata)
  - les genévriers (juniperus communis, etc…)

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

Arbres

- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).

Centre de Toulouse
1, avenue du Docteur Maurice
Grynfogel
BP 53584
31 035 Toulouse Cedex
téléphone : 05 62 14 55 00
télécopie : 05 62 14 54 66
francois.giannone@aviation-civile.gouv.fr

Juin 2009

Copie : L. ARTH

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

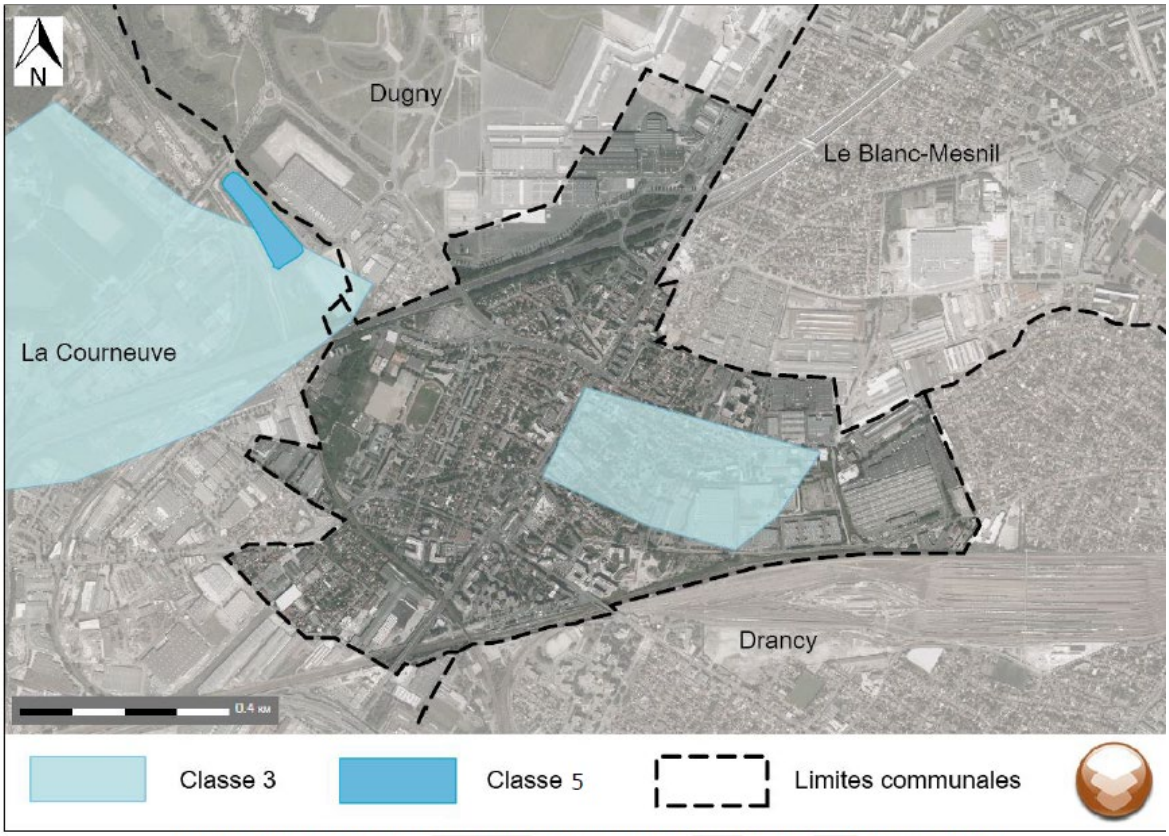
Autres variétés déconseillées.

- Le genévrier Ginko biloba
- le genévrier commun
- Les houx
- Le noisetier
- Aulne blanc
- Peuplier
- Le Catalpa
- L'Eucalyptus

Pour répondre à votre question concernant les fleurs tels que le chèvre-feuille, celle-ci n'est pas attractive bien quelle soit mellifère. Elle n'assure pas un attrait sur la population aviaire.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

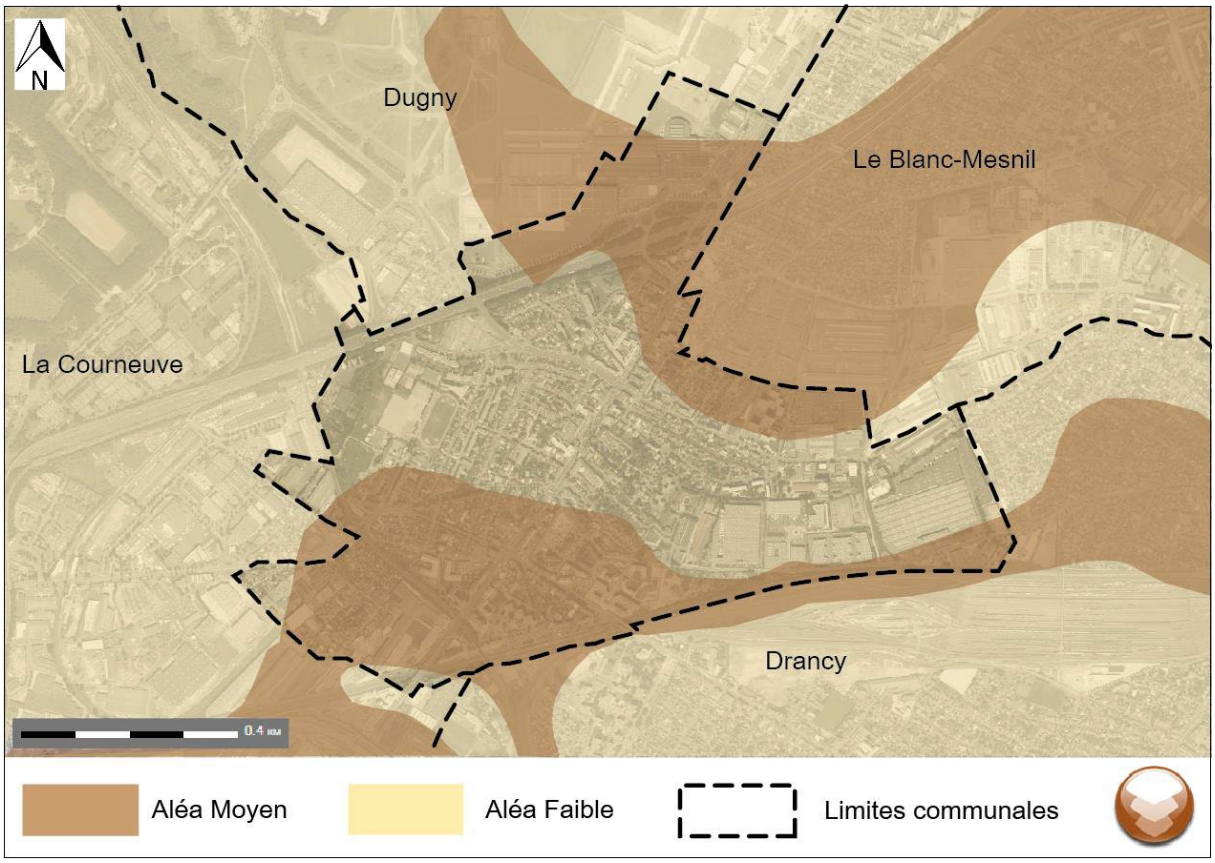
2- Les enveloppes d'alerte zone humide de la commune du Bourget *(BRGM-Infoterre)*



Les enveloppes d'alerte zone humide de la commune du Bourget *(Infoterre-BRGM)*

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

3- Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune du Bourget *(BRGM-Infoterre)* et plaquette d'information



Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque

copyright : données extraites du site www.argiles.fr développé par le BRGM

Niveau d'aléa et superficie* des formations argilo-marneuse

- **aléa fort** - environ 890 km2, soit 8 % du territoire
- **aléa moyen** - environ 1900 km2, soit 16 % du territoire
- **aléa faible** - environ 6100 km2, soit 51 % du territoire
- **"a priori" non argileux** - environ 2900 km2, soit 25 % du territoire

* Hors ville de Paris

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables
http://www.ecologie.gouv.fr - http://www.prim.net

Bureau de Recherches Géologiques et Minières
http://www.brgm.fr - http://www.argiles.fr

Agence qualité construction
http://www.qualiteconstruction.com

Caisse centrale de réassurance
http://www.ccr.fr

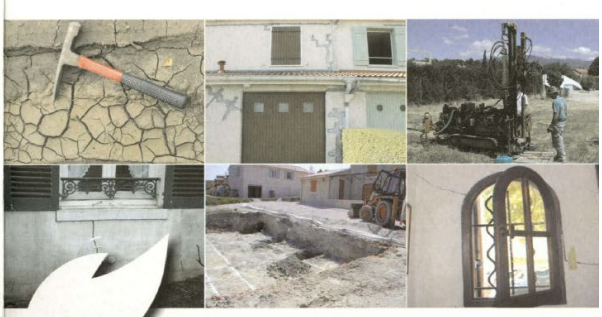
Plaquette réalisée par la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France (idf.dren@idf.ecologie.gouv.fr)
en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

Crédits photos :
Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM)
Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)

Date de publication : octobre 2007 Maquette : Agence Ozone

brgm

Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE



Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.
L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.
En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.
Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

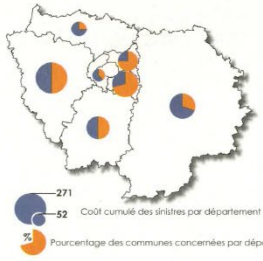
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



Coût cumulé des sinistres par département (millions d'€) *

Pourcentage des communes concernées par département

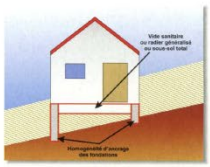
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €.**

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

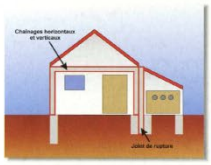
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

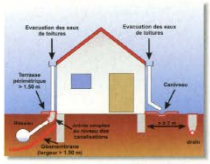
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

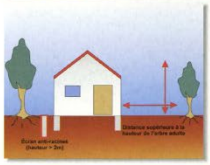
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

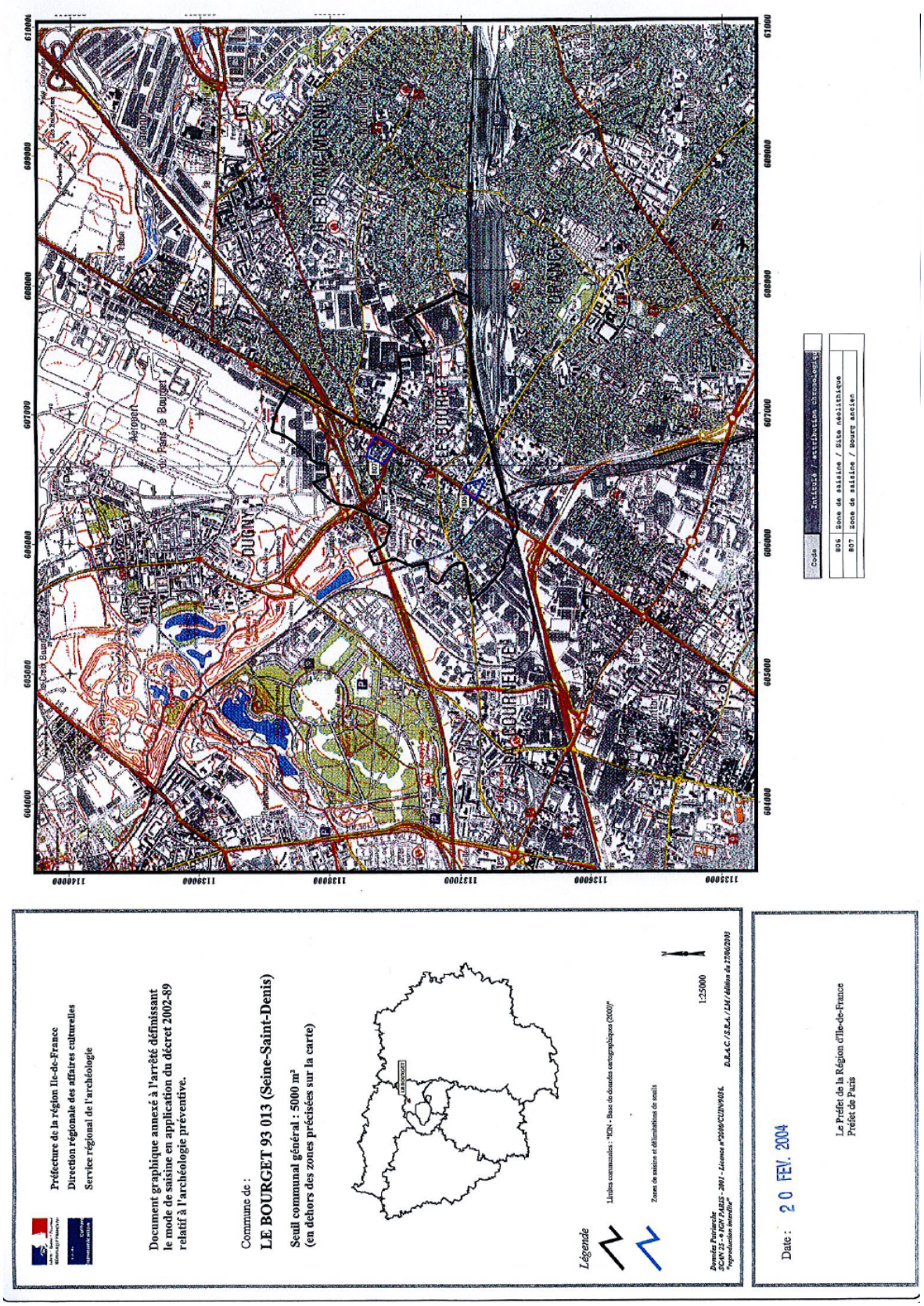


Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

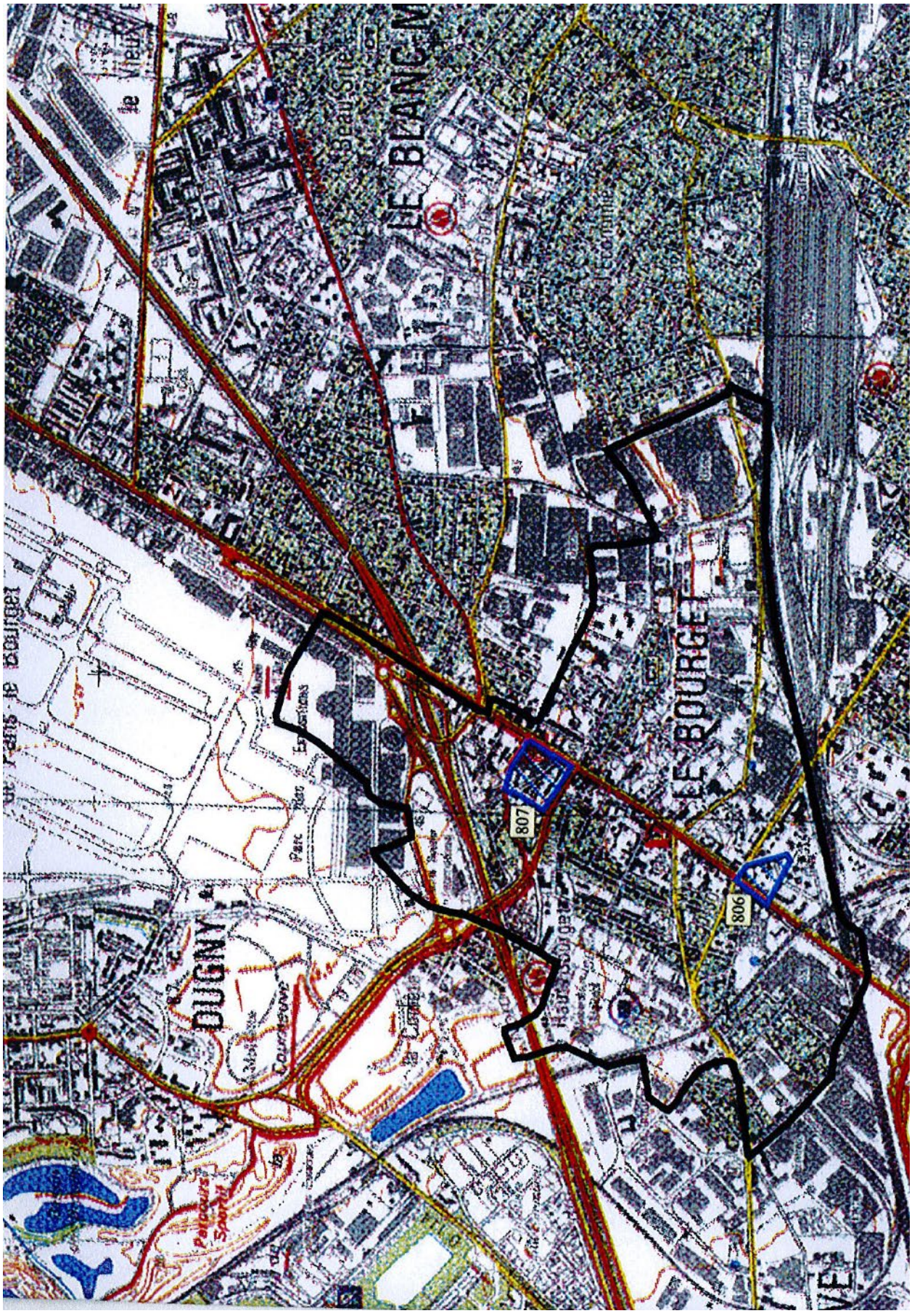
- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

4- Archéologie préventive sur la commune du Bourget



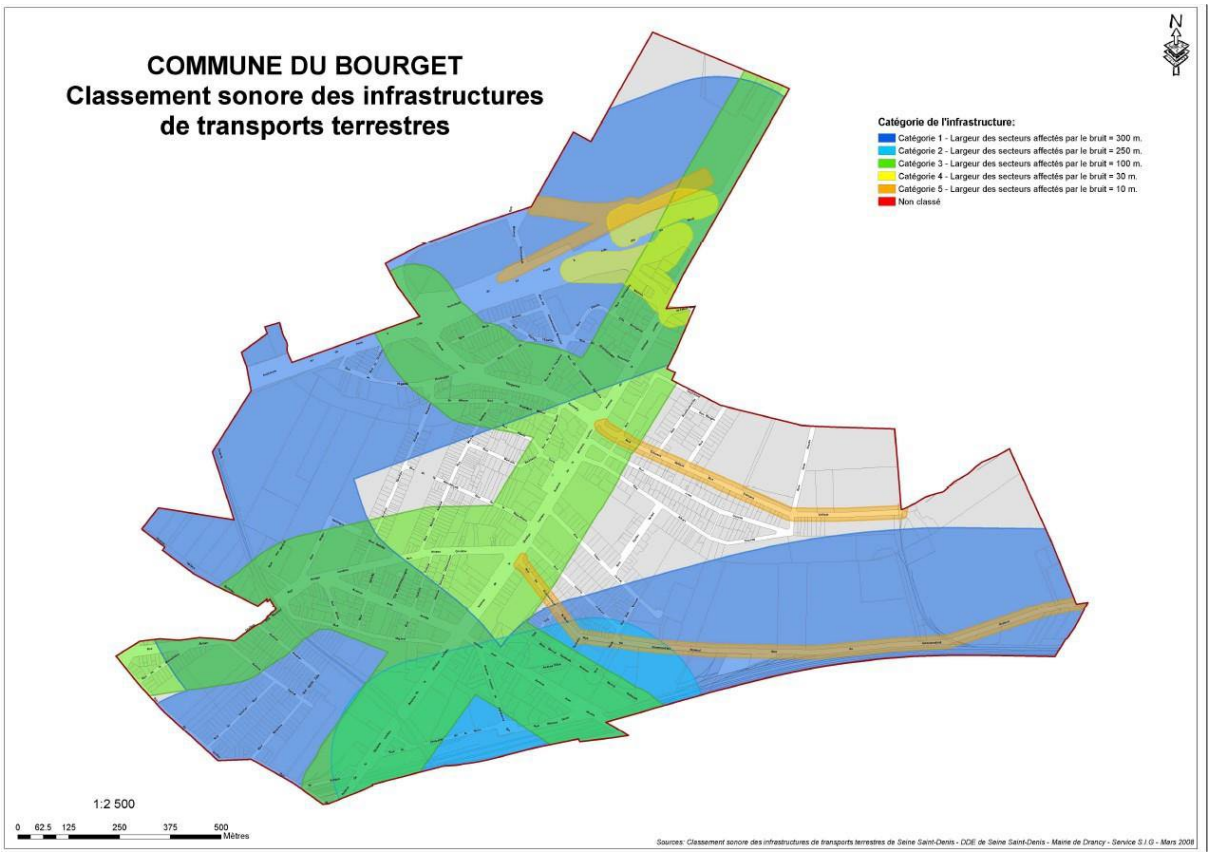
Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022



NB : Les informations sur l'archéologie sont complétées dans la pièce « 6-Annexes » du PLU.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

5- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune du Bourget



NB : Les informations sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont complétées dans la pièce « 6-Annexes » du PLU.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022