1.5.1 Dispositions générales et lexique

DISPOSITIONS GENERALES

Article A.1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Courneuve.

Article A.2 Portée règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

A.2.1 Règlement National d'Urbanisme

Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

A.2.2 Règlement sanitaire départemental

Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, etc.

A.2.3 Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant, notamment

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- les Droits de Préemption,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

A.2.4 Nuisances sonores

La lutte contre les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport constitue un enjeu fort de santé publique

Nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres

La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté correspondant du 13 mars 2000 indiquent pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés (annexe 2-1-5):

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectes par le bruit;
- la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Paris Le Bourget (annexe 2-1-5)

Le territoire de la Courneuve se situe en Zone D (Lden 50) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris Le Bourget sur la partie nord du Parc Georges Valbon.

A.2.5 Protection du patrimoine archéologique

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Sur l'ensemble du territoire s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique qui prévoit que les découvertes réalisées doivent être déclarées en mairie et au service régional de l'archéologie (article L.531-14 et suivants du Code du patrimoine) (annexe 2-1-6).
Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret nº 2002-89 du 16 janvier 2002.

A.2.6 Clôtures et démolitions

Délibération n°12 en Conseil Municipal du 13 décembre 2007 – instauration des permis de démolir et des déclarations préalables pour l'édification de clôtures suite à la réforme des autorisations d'urbanisme applicables depuis le 01/10/2007

L'édification des clôtures est soumise à déclaration au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme
Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

A.2.7 Coupes et abattages d'arbres et défrichements

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :

- « 1º dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
- 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
- 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L.123-21 du même code,
- 4° dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L.341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. »

A.2.8 Terrain enclavé

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : «Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»

Article A.3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines et zones naturelles.
La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines dites zones U
Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.
Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- UC – Urbain à vocation d'habitat **Collectif**
- UE – Urbain à vocation d'activités **Economiques**
- UH – Urbain à vocation **d'Habitat** pavillonnaire
- UM – Urbain **Mixte** (Habitat et activités économiques)
- UV – Urbain **Vert**.

Les zones naturelles dites N
L'enjeu de cette zone est de permettre la préservation et le développement des principaux milieux naturels constitutifs de la Trame Verte et Bleue au sein de la commune.

Le PLU ne présente pas de zones AU dites « A Urbaniser » ni de zones A dites « Agricoles ».

Article A.4 Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article A.5 Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;

- ou qui concourent à la « mise aux normes » en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduites, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité,
- ou qui concourent à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions ;

Article A.6 Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Article A.7 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés et servitudes de localisation définis pour permettre les créations ou extensions de voies et ouvrages ou équipements publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sont figurés au document graphique. Leurs significations et leurs bénéficiaires sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite dans le périmètre de l'emplacement réservé sauf si elle contribue à réaliser l'objet de la réserve, ainsi que dans le périmètre d'une servitude de localisation si elle est incompatible avec l'objet de cette localisation.
Le propriétaire d'un terrain réservé ou faisant l'objet d'une servitude de localisation peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article A.8 Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Les éléments protégés au titre du patrimoine, des paysages ou pour des motifs écologiques : cœurs d'îlots, parcs, cimetières, alignements d'arbres, bâtiments remarquables, gestion des eaux pluviales dans certains espaces d'interface, identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Les pièces graphiques 1.6.5 et 1.6.6 repèrent, sur l'ensemble du territoire communal de La Courneuve, des séquences remarquables, des familles typologiques (édilitaire, industriel, religieux, habitat collectif, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rural et pavillon), des éléments remarquables et des éléments intéressants. Le document 1.5.3 Diagnostic Patrimoine du présent règlement reprend ces différents éléments et les détaille sous forme de fiches qui définissent les caractéristiques à préserver et à mettre en valeur.
Chaque porteur de projet doit alors se référer dans un premier temps aux pièces graphiques pour localiser la parcelle en projet et son repérage potentiel par le code couleur. Dans un second temps, et si la parcelle et le bâti existant font l'objet d'un repérage particulier, il doit prendre en compte les prescriptions de préservation et de mise en valeur correspondantes dans le cadre de la réalisation de son projet.

Article A.9 Site Natura 2000

Le réseau NATURA 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Ce réseau mis en place en application de la Directive « Oiseaux » de 1979 et de la Directive « Habitats » de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.

La zone de protection spéciale NATURA 2000 FR1112013 (Annexe 2-1-9) « sites de la Seine-Saint-Denis » est composée de 15 entités réparties sur 20 communes. Ce site classé au titre de la directive « Oiseaux » par arrêté interministériel du 26 avril 2006, concerne 12 espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive. Un document d'objectifs (Docob), dont le Conseil départemental est l'animateur depuis le 29 novembre 2011, a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2011-2161 le 5 septembre 2011.

La carte des sites NATURA 2000 est consultable sur http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Nature_et_Biodiversite.map

Évaluation des incidences NATURA 2000
Selon l'article 6.3 de la directive « Habitat », « tout plan ou projet non directement lié ou nécessaire à la gestion du site mais susceptible d'affecter ce site de manière significative, individuellement, ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ». Le système de l'évaluation des incidences repose sur l'identification préalable d'activités à travers un système de liste.

En France, le système normatif repose sur trois listes :

- une liste nationale fixée par Décret n° 2010-365 du 9 avril 2010, relatif à l'évaluation des incidences NATURA 2000, pour des projets dans ou en dehors des sites Natura 2000 ;
- une liste locale 1, complémentaire à la liste nationale en fonction des spécificités du département, approuvée par arrêté préfectoral n° 2011-2142 du 31 août 2011 ;
- une liste locale 2, régime propre NATURA 2000, élaborée à partir d'une liste nationale de référence, approuvée par arrêté préfectoral n° 2013-2281 du 09 août 2013.

Tous les items présents sur ces listes, qu'il s'agisse de documents de planifications, les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, et les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage devront faire l'objet d'une évaluation des incidences.

Article A.10 Les Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués comme tels aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 113-1 du code de l'Urbanisme.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Article A.11 Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

Article A.12 Les risques naturels et technologiques

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels ou anthropiques marquant le territoire de La Courneuve :

Mouvements de terrain (annexe 2-1-3)

- Des mouvements de terrains dus à la dissolution de gypse antéludien délimités sur les documents graphiques. Le périmètre délimitant ces zones a été fixé par arrêté préfectoral du 21 mars 1986 (n°86-0752). A l'intérieur de ces zones les demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pourront être soumises à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières et devront respecter les règles techniques qui seront prescrites.
- Des mouvements de terrain dus au phénomène de retrait-gonflement des argiles, pour lesquels un Plan de Prévention des Risques a été prescrit par arrêté préfectoral n ° 01-3061 du 23 juillet 2001.

Risque inondations

- Des risques d'inondations indirectes par remontée des nappes phréatiques (PM1), inondations pluviales urbaines (orage occasionnant de forts ruissellements) et débordement des réseaux insuffisants ou stagnation des eaux pluviales.

Risque de sismicité (annexe 2-1-3)

- Le territoire est concerné par le niveau de sismicité 1 : Arrêté de zonage sismique de la France du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal

Risque industriel

- **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

  Les ICPE sont classées en fonction de l'importance des dangers ou des nuisances qu'elles sont susceptibles de créer, et selon leurs types d'activités ou les substances qu'elles stockent ou utilisent. Les ICPE sont rassemblées au sein d'une nomenclature régulièrement actualisée.

  Les ICPE font l'objet de règles de fonctionnement qu'elles doivent respecter afin de ne pas porter atteinte à l'environnement humain ou naturel. Elles doivent être signalées en préfecture avant leur mise en service et se soumettre au contrôle de l'inspection des installations classées. Suivant l'importance des dangers ou des nuisances qu'elles représentent pour leur environnement, des contraintes concernant leur implantation et leur mise en fonctionnement sont définies par trois régimes de classement :
  - **Le régime de déclaration,** par lequel l'exploitant déclare son installation et peut la démarrer sans formalité supplémentaire. En fonction des dangers ou nuisances, il peut se voir imposer, en complément des contrôles de l'inspection des installations classées, un contrôle périodique par un organisme tiers agrée ;
  - **Le régime d'autorisation,** qui exige que l'exploitant fournisse notamment une étude d'impact et de dangers et que le dossier fasse l'objet d'une enquête publique. Les installations les plus dangereuses (risques d'explosion ou d'émanation de produits toxiques notamment) sont soumises à des restrictions et peuvent entrainer des interdictions pour l'utilisation des zones environnantes (≪ installations soumises à

autorisation avec servitudes d'utilité publique ≫). Elles correspondent aux installations ≪ SEVESO seuil haut ≫ de la règlementation européenne ;

- **Le régime d'enregistrement,** introduit dans la législation en juin 2009, qui est intermédiaire entre la déclaration et l'autorisation. Le dossier fourni par le porteur de projet doit établir que le projet est conforme à la réglementation. Il est également soumis à une consultation du public ainsi qu'a une décision du préfet à l'issue de la procédure.

- **Activités à risque SEVESO :**
  - Entreprise Compagnie des gaz de pétrole PRIMAGAZ SA située au 65 avenue Jean Mermoz soumise à autorisation

- **Risque de transport de matières dangereuses (annexe 2-1-2)**
  - Par voie ferrée
  - Par routes
  - Par canalisations : arrêté préfectoral n°2015-3221 du 26/11/2015 instituant sur la commune de la Courneuve des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Risques liés à l'exposition au plomb (annexe 3-1-4)
L'arrêté préfectoral n°00-1607 du 28 avril 2000 classe la commune en zone à risque d'exposition au plomb. Aussi, les articles L.1334-6, L.1334-7 et L.1334-8 du code de la santé publique prévoient la réalisation d'un constat de risques d'exposition au plomb (CREP) en cas de vente ou de nouveau contrat de location pour un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1er janvier 1949. De plus, toutes les parties communes d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation et construit avant le 1er janvier 1949 doivent avoir fait l'objet d'un CREP. Pour finir, toute autre règlementation en vigueur doit être prise en compte.

Article A.13 Les modalités de réutilisation des eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 septembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluies, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux

de pluies ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Article A.14 Les modalités d'application du Coefficient de biotope par surface et de la pleine terre

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le PLU peut au titre de l'article L.151-22 et R151-43 du code de l'urbanisme, fixer un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé à l'unité foncière et les objectifs à atteindre sont fixés en fonction de secteurs définis selon la règle graphique annexée au plan de zonage (Surtrame). Le coefficient de pleine terre (PLT) mentionné pour chacune des zones constitue une surface minimum de pleine terre à aménager, qui est ensuite intégrée au calcul du CBS. Ainsi, le coefficient PLT ne se surajoute pas au coefficient CBS.

Le calcul du CBS est effectué comme suit :

CBS = (Surface éco-aménagée / Surface de la parcelle) x 100

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface éco-aménagée = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Type de surface	Coefficient	Description de la surface
Surface imperméable	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec une couche de mortier,…)
Surface semi-imperméable	0.3	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable,…)
Murs en gabions et pierres sèches	0.3	Murs tenus par des casiers remplis de pierres et de terre, ou murs de pierres offrant une perméabilité à l'eau et à l'air, ainsi qu'à

		la petite faune
Surface semi-ouverte	0.5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétation (dallage de bois, pierres de treillis de pelouse,…)
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10mètres	0.5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10mètres
Toiture végétalisée (10cm≥ e ≤ 29cm)	0,6	végétalisation des toitures extensives (végétaux avec un enracinement superficiel : mousses sédums et herbacées)
Toiture végétalisée (≥30cm)	0.8	végétalisation des toitures extensives (végétaux avec un enracinement superficiel : mousses sédums et herbacées) ou intensives (végétaux avec un enracinement profond : herbacées, arbustes, arbres)
Espaces verts sur dalle	0.5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80cm
Espaces verts sur dalle	0.7	Espaces verts sans continuité avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale de plus de 80cm (par exemple : cultures surélevées, espaces verts sur dalle)
Espaces verts en pleine terre	1	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

. Présentation du projet de construction

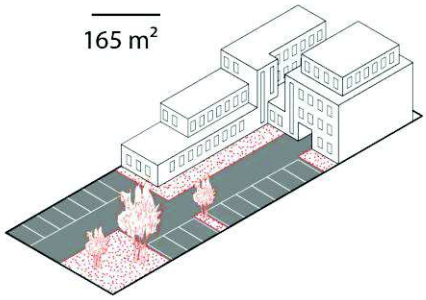
surface de parcelle	1000m²	surface espace libre	670m²
surface emprise au sol	330m²	emprise au sol	33%

. Projet réalisé sans «éco-aménagement»

Surfaces horizontales

Emprises construites sans «éco-aménagement»	330 m² x 0 =	0 m²
Asphalte	505 m² x 0 =	0 m²
Espace vert pleine terre	165 m² x 1 =	165 m²
	1 000 m²	165 m²

$$CBS = \frac{165}{1000} \times 100 = 16{,}5\%$$



. Projet réalisé avec «éco-aménagement»

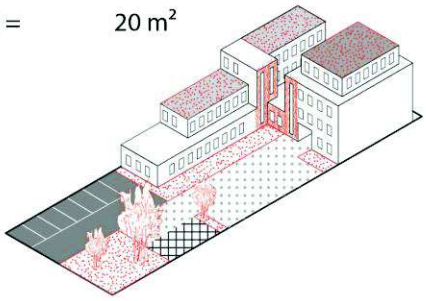
Surfaces horizontales

Toitures non végétalisés	180 m² x 0 =	0 m²
Asphalte (parking principal 7 places)	210 m² x 0 =	0 m²
Revêtements pavés (parking secondaire 6 places)	225 m² x 0,3 =	67,5 m²
Surfaces semi-ouvertes (3 places ex : evergreen)	70 m² x 0,5 =	35 m²
Toitures végétalisées (10cm ≥ e ≤ 29cm)	50 m² x 0,6 =	30 m²
Toitures végétalisées (e ≥ 30cm)	100 m² x 0,8 =	80 m²
Pleine terre	165 m² x 1 =	165 m²
	1 000 m²	377,5 m²

Surfaces verticales ou obliques

Murs végétalisés	40 m² x 0,5 =	20 m²

$$CBS = \frac{377{,}5 + 20}{1\,000} \times 100 = 39{,}75\ \%$$



Dans l'exemple présenté ci-avant, pour un même projet de construction, sur un terrain de 1000m² avec une emprise au sol de 330m² (soit 33%) :

- **Dans le cas d'un scénario sans éco-aménagement,** seule la superficie de pleine terre (165m²) est valorisée dans le calcul du CBS. On obtient donc un CBS = PLT = 165/1000*100 = 16.5%

- **Dans le cas d'une parcelle éco-aménagée,** on ajoute l'ensemble des surfaces bénéficiant d'un coefficient positif, soit (exemple ci-dessus) :
  - PLT = 165/1000*100=16.5%
  - CBS = PLT + autres superficies éco-aménagées pondérées = 40%

- **En zone UM, lorsqu'un espace de ressourcement aura été prévu,** il devra apparaître dans le tableau de calcul de CBS soit :
  - CBS = PLT + autres superficies éco-aménagées pondérées + Surface de plancher de l'espace de ressourcement

Les surfaces éco-aménagées et l'espace de ressourcement ne pourront être comptabilisés deux fois.

Article A.15 Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme

Une construction satisfait à l'exigence indiquée au I de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation dès lors que sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, Cep, est inférieure ou égale à la consommation conventionnelle d'énergie maximale, Cepmax, définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation :

- de 40 % s'agissant des bâtiments à usage de bureaux ; et
- de 20 % s'agissant des autres types de bâtiments.

Une construction satisfait à l'exigence indiquée au II de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation dès lors qu'elle respecte, d'une part, l'exigence de performance décrite au 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous.

1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie est évaluée par le niveau d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de constructions et des équipements du bâtiment, caractérisés respectivement par les indicateurs Eges et EgesPCE.

Eges et EgesPCE sont inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax et EgesPCE,max du niveau « Carbone 2 » défini par les ministères chargé de la construction dans le document « référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs » et publié sur leur site internet ;

2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, est supérieure, en masse, à 40 % de la masse totale des déchets générés ;

3° Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011.
Les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la construction et publié sur son site internet ;

4° La construction comprend un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé » au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 susvisé.

Une construction satisfait à l'exigence indiquée au III de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation dès lors qu'elle présente un bilan énergétique Bilan BEPOS inférieur au bilan énergétique maximal, Bilan BEPOSmax, correspondant au niveau de performance « Energie 3 », défini par les ministères chargé de la construction dans le document « référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs » et publié sur leur site internet.
Pour délivrer, l'attestation de prise en compte au stade du permis de construire des exigences du présent arrêté, l'organisme de certification qui bénéficie d'une accréditation signe une convention avec l'Etat
La certification du respect des exigences du présent arrêté est délivrée à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du bâtiment au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, avec l'accord du maître d'ouvrage. Les frais de procédure inhérents à la certification sont à la charge de la personne qui en formule la demande.

Article A.16 Définition des destinations et sous-destinations de constructions

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les différentes destinations et sous-destinations de constructions réglementées dans les différentes zones du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre

notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-

destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article A.17 Dispositions particulières pour les antennes relais et l'exposition aux champs électromagnétiques

Les antennes relais de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

De plus, l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande aux collectivités territoriales et aux autorités en charge de la délivrance des permis de construire, d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1 µT, cette valeur, appliquée en bordure de zone de prudence, apparaissant globalement compatible avec la valeur d'exposition permanente des occupants de bâtiments sensibles de 0,4µ T proposée par l'avis de

l'ANSES. Le niveau de champ magnétique généré, en un point donné, par une ligne électrique dépend notamment de l'intensité de la ligne et de la distance de ce point par rapport à la ligne.

Article A.18 Définition des OAP de secteur d'aménagement et des OAP sectorielles

Cinq Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) sont définies dans le PLU :

- 1 OAP thématique Trame Verte et Bleue et Paysage
- 1 OAP de secteur d'aménagement « Six Routes - Schramm »
- 5 OAP sectorielles :
    - Champagnole- Mécano
    - Quatre Routes
    - Friche industrielle Babcock
    - Marville
    - Terrain des Essences

L'OAP thématique concerne l'ensemble du territoire de La Courneuve. Elle précise la volonté communale, inscrite dans le PADD, de développer une trame verte sur l'ensemble de la ville. Les occupations ou utilisations du sol déclarées ou autorisées doivent être compatibles avec les objectifs des OAP (article R.151-6 du code de l'urbanisme).

Dans le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, le texte et les schémas de l'OAP se substituent (article R.151-8 du code de l'urbanisme) au règlement du PLU. Pour cette OAP également les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec l'OAP.

Dans les périmètres des OAP sectorielles, le texte des OAP et leurs schémas viennent préciser le règlement du PLU et définir les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant. Les projets doivent être compatibles avec les objectifs des OAP (article R.151-6 du code de l'urbanisme).

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Alignement
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit à l'alignement lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public (emprise publique ou voie) ou en bordure d'une voie privée destinée à devenir publique. Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou lorsqu'il est prévu l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique, l'alignement constitue la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Acrotère
L'acrotère est un élément de façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Annexe
Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires, de faible emprise et non habitables constituant des dépendances d'une construction. Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un abri à vélos, d'un cellier ou d'une remise.

Baie
Toute ouverture pratiquée dans un mur servant au passage, à la vue (vitrage transparent), à l'accès ou à l'aération d'un bâtiment. Une porte d'accès est considérée comme une baie.

Bbio
Le Bbio est l'un des indicateurs utilisés pour le calcul de la performance énergétique d'un bâtiment dans le cadre de la réglementation thermique. Cet indicateur rend compte de la qualité de la conception et de l'isolation du bâtiment, indépendamment des systèmes énergétiques mis en oeuvre (le système de chauffage en particulier).

Il valorise notamment le niveau d'isolation (étanchéité à l'air),la conception bioclimatique (prise en compte de l'éclairage naturel, des apports solaires, de l'inertie du bâtiment, etc.) et la mitoyenneté.

Changement de destination
Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories de destination ou des vingt catégories de sous-destination (définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations ou sous-destinations.

Clôture
Désigne tout type de construction (mur, muret, grillage, portail, etc) ou de plantations de végétaux qui clôt un terrain et qui sert à délimiter deux propriétés privées et / ou propriété privée et le domaine public.

Coefficient de biotope par surface
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est un outil réglementaire qui vient en complément de la valeur de pleine terre (PLT). Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Cœur d'ilot
Le cœur d'îlot est l'espace libre, paysagé et planté situé entre les constructions d'un même îlot. Il est généralement situé sur les fonds des parcelles. Il peut prendre appui sur plusieurs parcelles d'un même ilot.

Combles
Les combles désignent les volumes compris entre le plancher haut et la toiture en pente d'une construction.

Constructions existantes
Les constructions existantes sont celles qui ont été autorisées et/ou réalisées antérieurement à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Constructions contiguës
Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume

Distance
Intervalle séparant un point à une droite (limite) ou à une façade (plan), calculée par projection orthogonale du point sur la droite ou le plan.

Emprise au sol des constructions
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique
Les emprises publiques correspondent aux places, aires de stationnement public …

Espace Boisé Classé (EBC)
C'est une protection particulière instituée par l'article L113.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abatages d'arbres à autorisation.

Espace Paysager Protégé (EPP)

Un espace paysager protégé est un élément paysager remarquable (bâti et/ou non bâti) avec des prescriptions adaptées au site. Il n'interdit pas le changement d'affectation ni l'évolution du site mais permet de protéger le cadre existant.

Espaces paysagers
Partie des espaces libres qui sont aménagés qualitativement soit par des plantations soit par de l'engazonnement soit par des surfaces minérales.

Extension
Une extension correspond à une surface de plancher ajoutée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension entraine une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol ou une surélévation de la construction.

Façade
Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction.

Façade aveugle (ou mur aveugle)
Un mur aveugle est un mur non percé de baies créant une vue. Il peut éventuellement comprendre des parties vitrées translucides, c'est-à-dire laissant passer la lumière, sans permettre de distinguer nettement le contour des objets.
Ces jours de souffrance ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Faîtage
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans une toiture à la Mansart ou « à l'italienne », le faîtage est constitué par le sommet du terrasson.

Gabions
Murs tenus par des casiers remplis de pierre et de terre offrant une perméabilité à l'eau et à l'air, ainsi qu'à la petite faune.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle
Principe de gestion qui permet d'assurer le traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration et/ou rejet au milieu naturel) maîtrisées au sein de l'unité foncière ou au sein des unités foncières dans le cas d'opérations d'ensemble.

Hauteur hors tout :
La hauteur calculée à son faîtage est considérée comme la hauteur « hors tout » du bâtiment, ainsi lorsque le bâtiment existant ne comporte pas de toiture en pente, donc de faîtage, c'est la hauteur à l'égout de ce bâtiment qui définit la hauteur maximale de référence

Héberge
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées de hauteurs inégales. Si deux bâtiments sont contigus et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.

Infiltration
Principe d'évacuation des eaux pluviales par gravité directement dans le sol, par le biais des capacités naturelles de perméabilité des terrains, avec ou sans ouvrage défini (bassin, noues végétalisées, tranchées…)

Limite séparative
Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine
Lorsque la limite a un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, c'est une limite latérale.
Les limites de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique, leur tracé caractérisant les cœurs d'îlot ; elles sont situées à l'opposé de la voie.
Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, il est possible qu'il n'y ait que des limites latérales

Matériaux biosourcés
Ce sont des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

Nu des façades
C'est le plan de référence correspondant à la surface de parement fini d'une construction à l'exclusion de tous les éléments venant en saillie ou en retrait de ce nu.

Pignon
Mur extérieur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

R+1, 2, 3, 4, ...
Formulation indiquant le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée. La lettre R correspond au rez-de-chaussée et le chiffre au nombre d'étages.

Rétention des eaux pluviales
Principe de stockage des eaux pluviales, dimensionné selon la fréquence et l'intensité des évènements pluviaux considérés, permettant d'assurer le ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales afin de garantir un débit limité maximum avant infiltration ou rejet des eaux pluviales dans les milieux naturels ou les réseaux prévus à cet effet.

Saillie
Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades.

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

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

Surface de pleine terre
Sont considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol. La pleine-terre permet la libre infiltration des eaux pluviales.

Terrain naturel ou sol naturel existant avant les travaux
Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement, nécessaires à la réalisation du projet de construction

Unité foncière ou Terrain
Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision
Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique, ou une autre séparation matérielle naturelle forment deux unités foncières au regard du droit des sols.

Voies privées
Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant une ou plusieurs unités foncières.

Vues au sens du code civil :
Les vues sont des ouvertures pratiquées dans une construction, non fermées ou munies de fenêtres. Les terrasses et exhaussement de terrain aménagés constituent des vues au sens du présent règlement, sauf s'ils sont dépourvus de tout accès
Ne sont pas compris dans la notion de vue, les jours appelés " jours de souffrance ", qui sont des ouvertures à verre dormant destinées seulement à éclairer le lieu où ils sont

établis. On entend par verre dormant, un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, et pas la vue. Les parois constituées de pavés ou de carreaux de verres sont assimilées à des jours de souffrance, et ne constituent pas des vues.

Zone
Découpage du sol de la commune auquel correspond une vocation particulière. Il existe des zones urbaines (U) et des zones naturelles (N) à vocation distincte. Ces zones peuvent être divisées en secteurs (NL, NL2000, …).

Règlement Zone UE – Economique

Règlement Zone UE – Economique 74
Chapitre A - Zone UE - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 75
Article A.1 Zone UE - Destinations et sous-destinations autorisées 75
Article A.2 Zone UE - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 76
Article A.3 Zone UE – Mixité 77
Chapitre B - Zone UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 78
Article B.1 Zone UE - Volumétrie et implantation des constructions autorisées 78
Article B.2 Zone UE - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 86
Article B.3 Zone UE - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 95
Article B.4 Zone UE - Stationnement 99
Chapitre C - Zone UE - Équipements et réseaux 105
Article C.1 Zone UE - Desserte par les voies publiques ou privées 105
Article C.2 Zone UE - Desserte par les réseaux 107

La zone UE est identifiée aux documents graphiques. Cette zone est à vocation Economique. L'enjeu est de renouveler et densifier les secteurs d'activités.

Au même titre que l'ensemble du territoire communal, ce secteur est situé dans le périmètre de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, avec laquelle les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

Chapitre A - Zone UE - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A.1 Zone UE - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées dans les conditions définies à l'article A.2.2., les constructions et installations relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

5. Habitation comprenant les sous destinations suivantes :
    a. Logement sous réserve du respect du point A.2.2.

6. Commerce et activités de service comprenant les sous destinations suivantes :
    a. Artisanat et commerce de détail sous réserve du respect du point A.2.2 ;
    b. Restauration ;
    c. Commerce de gros ;
    d. Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
    e. Hébergement hôtelier et touristique sous réserve du respect du point A.2.2.

7. Équipements d'intérêt collectif, équipements sportifs et services publics comprenant les sous destinations suivantes :

a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
b. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

8. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire comprenant les sous destinations suivantes:
    a. Activités industrielles ;
    b. Entrepôts ;

c. Bureaux ;
d. Centres de congrès et d'exposition sous réserve du respect du point A.2.2.

Article A.2 Zone UE - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

A.2.1 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans toute la zone, sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les caravanes isolées, les campings de toutes natures et les terrains de stationnement des caravanes ;
- La démolition ou la modification d'éléments des bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés par les documents graphiques règlementaires, ainsi que leur extension à l'exception des cas prévus à l'article A.2.2. ;
- La couverture et le busage des cours d'eau et des fossés, sauf impératif technique.

A.2.2 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans toute la zone sont admis, sous conditions, les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de la zone d'activités économiques (locaux de gardiennage, etc.) et dans la limite de 130 m² de surface de plancher par unité foncière. Les constructions à usage de logement de fonction ou de gardiennage ne sont autorisées qu'à la condition d'être intégrées dans le volume de la construction à laquelle cet usage est lié ;
- L'extension ainsi que la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à la double condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit, …), incendie, explosion, ...) ;
  - que leur fonctionnement soit compatible avec celui de la zone.

- La construction et l'extension de locaux à vocation de centres de congrès et d'exposition sont autorisées à condition qu'ils soient directement liés au fonctionnement de la zone économique ;
- La requalification des constructions, ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création n'est pas autorisée à l'article A.1., l'extension de ces constructions est interdite ;
- Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés par les documents graphiques règlementaires, dès lors :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
  - ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

Les nouvelles constructions de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sont autorisées dans la zone, uniquement sur les parcelles délimitées au plan graphique (cf. pièce 1.6 Plan de Zonage).

Les nouvelles constructions de la sous-destination « Artisanat et Commerce de détail » sont autorisées dans la zone, uniquement sur les parcelles délimitées au plan graphique (cf. pièce 1.6 Plan de Zonage).

Les constructions sont également acceptées sous conditions, dans le cas où :

- Le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièces 1.6 Plan de Zonage et 1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- Le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquant aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Article A.3 Zone UE – Mixité

Non règlementé

Chapitre B - Zone UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article B.1 Zone UE - Volumétrie et implantation des constructions autorisées

L'implantation des constructions doit être conçue en complémentarité de l'espace public.

B.1.1 Implantation des constructions

B.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes ou à créer

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cas d'une implantation en recul, une distance minimale de 10 mètres est exigée entre tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

La marge de recul devra en partie être plantée et faire l'objet d'un traitement paysager, conformément à l'article B.3 du présent règlement.

Pour les voies à modifier ou à créer, l'implantation projetée pourra être imposée dès lors que l'autorité compétente sera en mesure d'indiquer à brève échéance et de manière certaine leur date de réalisation.

En cas de construction édifiée à l'angle de deux voies publiques, le pan coupé à l'angle peut être imposé notamment pour des raisons de dégagement visuel concourant à une meilleure sécurité routière ou à une meilleure qualité architecturale ou urbaine.

Saillies

Dans le cas de constructions en saillie sur voirie :

- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc. ...) d'une largeur de 150 cm édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées à partir du niveau R+3 sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie ;
- Les saillies édifiées en surplomb des marges de recul obligatoires sont autorisées.

Pour les saillies, le règlement de la voirie départementale sera pris en compte sur les voiries départementales.

Dispositions spécifiques

Une implantation différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée ou admise conformément à l'article 5 des DISPOSITIONS GENERALES du présent règlement et dans les cas suivants :

- Protection d'un élément de patrimoine d'intérêt végétal, paysagé ou bâti identifié aux documents graphiques au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU: lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction et sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.
- Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30cm est autorisé sur l'unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Une implantation différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée, pour des raisons de fonctionnalité ou de sécurité, dans les cas suivants :

- Lorsque le projet jouxte des voies;
- Lorsque le projet jouxte un cheminement piétonnier / vélos ;
- Lorsque le projet jouxte une voie ferrée.

B.1.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale et de fond de parcelle, soit en retrait.

Les retraits sont autorisés dans les conditions suivantes :

- En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (L ≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En cas de murs aveugles, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la hauteur de la construction (L = H/3), sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Dispositions spécifiques

Une implantation différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée ou admise conformément à l'article 5 des DISPOSITIONS GENERALES du présent règlement et dans les cas suivants :

- Protection d'un élément de patrimoine d'intérêt végétal, paysagé ou bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU: lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou en retrait et sans étendre plus de 30 % de l'emprise au sol de la surface déjà construite dans la marge de retrait. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus ;
- Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30 cm est autorisé sur l'unité foncière ;
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Une implantation différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée pour des raisons de fonctionnalité ou de sécurité dans les cas suivants :

- Lorsque le projet jouxte des voies ;
- Lorsque le projet jouxte un cheminement piétonnier / vélos ;
- Lorsque le projet jouxte une voie ferrée.

B.1.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües doit être égale à 5 mètres minimum, même si ces deux constructions sont reliées par une construction en sous-sol.

Si au moins l'une des façades comporte des baies créant des vues, la distance entre deux constructions non contigües doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L ≥ H/2) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres même si ces deux constructions sont reliées par une construction en sous-sol.

Si l'une des constructions est une annexe, cette distance peut être portée à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Dispositions spécifiques

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée avec une distance moindre et conformément à l'article 5 des DISPOSITIONS GENERALES du présent règlement, ceux-ci sont autorisés dans le prolongement du ou des murs existants de la construction ou sans les dépasser ou dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur maximum de 0.30 m.

B.1.2 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boitiers de raccordements etc …) Ils doivent être

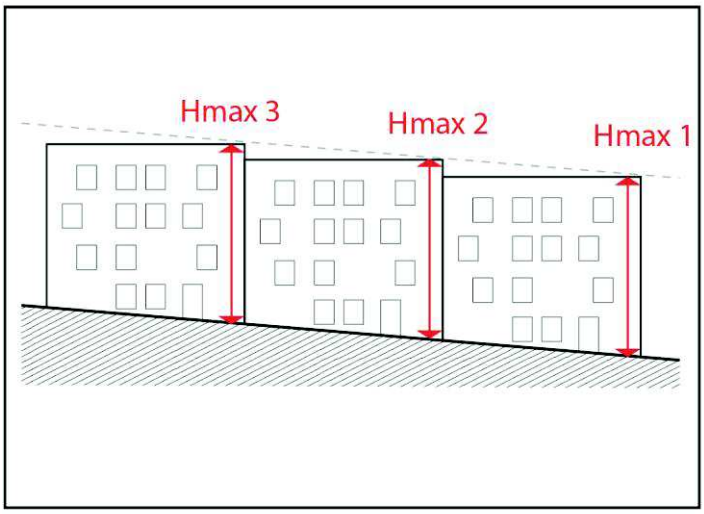
implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et ou à la qualité des lieux.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas règlementé.

B.1.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se calcule hors tout. Les édicules techniques concourant au fonctionnement du bâtiment, hors la production d'énergie et la gestion des eaux pluviales, sont compris dans la hauteur hors tout.

Le point de référence utilisé pour le calcul de la hauteur du bâtiment est la différence d'altitude entre la hauteur du bâtiment et sa projection sur le terrain naturel en tout point du bâtiment.



La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 21 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Hauteurs plafond dérogatoires

Dans le cas d'indications spécifiques portées au document graphique 1.6 Plan de Zonage, les hauteurs plafond dérogatoires sont déterminées par les indications portées au plan graphique :

- Les hauteurs plafond des constructions sont précisées par la lettre « R » signifiant « rez-de-chaussée » + le nombre d'étages autorisés.

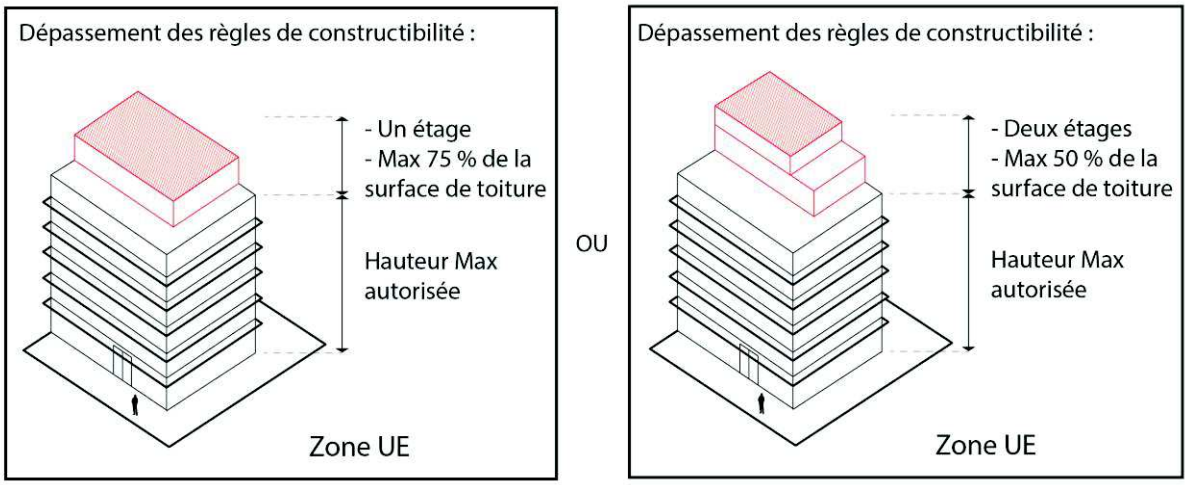
Bonus de constructibilité

Un dépassement des règles relatives à la hauteur des constructions est autorisé dans le cas de l'application des règles dérogatoires de l'article suivant :

- article B.2 relatif aux critères énergétiques et environnementaux pour le dépassement de la constructibilité.

La réalisation des critères prévus par l'article précité permet une majoration de la hauteur de la construction qui pourra être répartie, sur un ou deux niveaux au-delà de la hauteur maximale des constructions autorisée, suivant les conditions suivantes :

- soit la hauteur majorée du volume constructible ne doit pas dépasser un étage et son emprise ne doit pas dépasser 75% de la surface de toiture ;
- soit la hauteur majorée du volume constructible ne doit pas dépasser deux étages et son emprise ne doit pas dépasser 50% de la surface de toiture.



Tout dépassement de la hauteur maximale des constructions implique un traitement paysager de la toiture, sur tout ou partie, sous forme de toitures végétalisées ou sous forme de terrasses accessibles mais bénéficiant de dispositifs, intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux.

B.1.3.1 Hauteur favorisant la mutabilité fonctionnelle des rez-de-chaussée

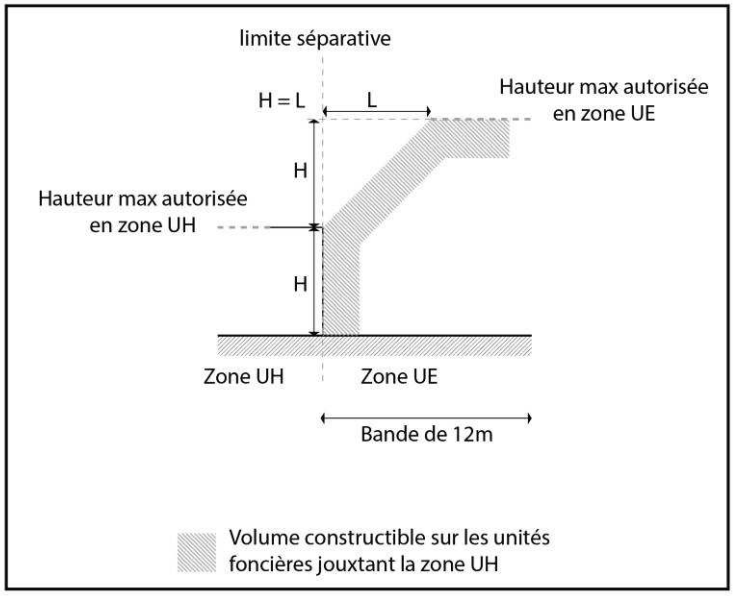
Afin de faciliter les mutations, il est recommandé que les rez-de-chaussée aient une hauteur sous poutre comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus, et que la structure des bâtiments n'y fasse pas obstacle (une structure par points peut par exemple faciliter la mutabilité fonctionnelle dans le temps).

B.1.3.2 Conditions spécifiques de hauteur des constructions édifiées sur une unité foncière jouxtant la zone UH

Conditions spécifiques de hauteur en limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Dans une bande d'une largeur de 12 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la hauteur maximale autorisée pour les constructions édifiées sur une unité foncière jouxtant la zone UH, doit être au plus égale :

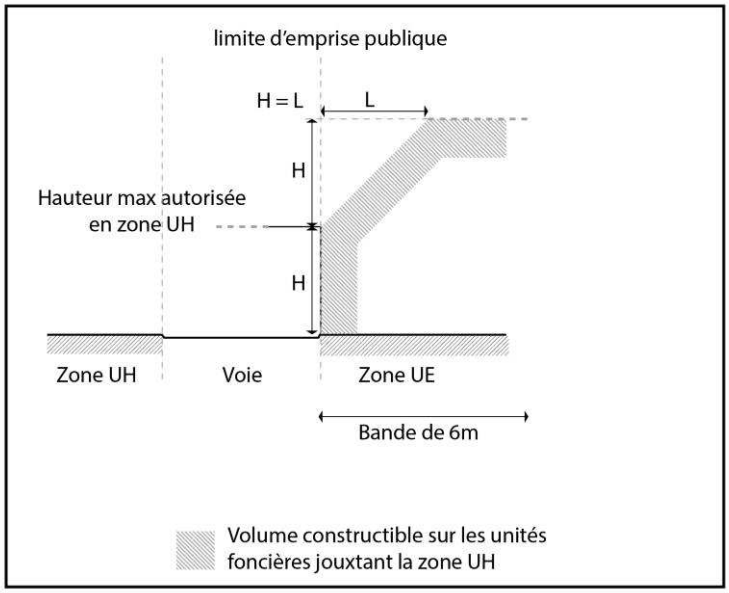
- à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative jouxtant la zone UH (H = L)
- augmentée de la hauteur maximale admise en limite séparative par le règlement de la zone UH sur la limite séparative la plus proche.
- Jusqu'à ne pas excéder la hauteur maximale absolue autorisée par le règlement de la présente zone.



Au-delà de cette bande, les conditions spécifiques de hauteur ne sont plus applicables et la hauteur des constructions doit être conforme à l'article B.1.3 du présent règlement.

Conditions spécifiques de hauteur à l'alignement par rapport aux emprises publiques et voies

Lorsque l'unité foncière jouxtant la zone UH se trouve séparée de celle-ci par une voie de circulation, la bande dont les dispositions d'application sont décrites ci-dessus, est réduite à 6 mètres, à partir de la limite des emprises publiques et voies.



Au-delà de cette bande, les conditions spécifiques de hauteur ne sont plus applicables et la hauteur des constructions doit être conforme à l'article B.1.3 du présent règlement.

B.1.3.3 Dispositions spécifiques

Une hauteur différente de celle exigée dans les paragraphes ci-dessus peut être imposée ou admise conformément à l'article 5 des DISPOSITIONS GENERALES du présent règlement et dans les cas suivants :

- Protection d'un élément de patrimoine d'intérêt végétal, paysagé ou bâti identifié aux documents graphiques au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celle fixée au présent article peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celle fixée ; dans ce cas la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

B.1.4 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol devront tenir compte de la présence et du niveau de la nappe phréatique souterraine.

Les constructions en sous-sol doivent être réalisées principalement sous l'emprise des constructions.

Article B.2 Zone UE - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1 Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou accepté sous réserve d'observations ou de prescriptions 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement le bâtiment existant. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent faire référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elles s'adossent tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est recommandée sous réserve d'une bonne composition des façades et d'une insertion dans le paysage urbain.

La lutte contre l'artificialisation des sols vise à la fois à permettre l'infiltration de l'eau et à rétablir les échanges entre l'eau, la végétation, le sol et l'atmosphère. Ceci implique de stopper l'étanchéisation systématique des espaces attenants au bâti (bordures, voiries, espaces verts) mais de les maintenir en pleine terre ou en revêtements drainants avec présence de végétation diversifier et d'a minima deux strates sur les trois du règne végétal (herbacée, arbustive ou arborée).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

B.2.2 Aspect des constructions nouvelles

B.2.2.1 Aspects et volumétrie des constructions

L'innovation et la qualité architecturale guideront le renouvellement de la ville sur elle-même.

L'implantation des constructions doit être conçue en complémentarité de l'espace public, en préservant les cœurs d'îlots existants ou à créer.

Les balcons et les passerelles peuvent être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots.

La volumétrie des façades sur rue répond à un objectif d'harmonie avec celle des constructions du tissu environnant.

Pour les linéaires de façades de plus de 30 mètres, afin d'éviter une trop grande monotonie de l'aspect des constructions, un traitement du rythme de la façade devra être recherché.

B.2.2.2 Façades et pignons

Toutes les façades d'une construction visibles depuis l'espace public doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les pignons doivent être traités avec la même qualité que les façades principales de la construction.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps et un aspect satisfaisant (pierre, béton, bois, métal, briques).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

L'emploi de matériaux verriers réfléchissants est interdit en l'absence de traitements particuliers afin d'éviter les risques de collision de l'avifaune (oiseaux).

Aux abords de la zone N, les éventuelles baies vitrées de grandes dimensions devront de préférence être composées de verres peu réfléchissants : colorés, sérigraphiés ou translucides.

Les cages d'escalier apparentes en façades devront bénéficier d'un même traitement qualitatif que l'ensemble du bâtiment.

B.2.2.3 Couronnement: toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.

Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la terrasse.

L'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, …) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit.

B.2.3 Constructions existantes : aménagement et restauration

B.2.3.1 Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille, meulière ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, …) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, …) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

Les percements nouvellement créés devront être positionnés de manière architecturalement harmonieuse avec les percements existants. Les volets roulants installés sur les ouvertures existantes devront être intégrés à la construction.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les matériaux extérieurs utilisés doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps et un aspect satisfaisant (pierre, béton, bois, métal, briques).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

L'emploi de matériaux verriers réfléchissants est interdit en l'absence de traitements particuliers afin d'éviter les risques de collision de l'avifaune (oiseaux).

Aux abords de la zone N, les éventuelles baies vitrées de grandes dimensions devront de préférence être composées de verres peu réfléchissants : colorés, sérigraphiés ou translucides.

B.2.3.2 Ravalement et changement de fenêtres

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs mettant en valeur le caractère des constructions et limitant leur impact dans l'environnement. La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne un ouvrage en pierre de taille, en meulière ou en brique.

Les pignons doivent être traités avec la même qualité que les façades principales de la construction.

Pour favoriser la pérennité et la salubrité des constructions, il est recommandé de veiller à la bonne ventilation des constructions notamment lors du remplacement des fenêtres.

B.2.3.3 Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les matériaux doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, …) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans les combles (lucarnes, châssis, verrières, …) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions et une implantation en cohérence avec la composition de toutes les façades.

B.2.3.4 Travaux d'isolation par l'extérieur

Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : les éléments d'encadrement et les appuis de fenêtres seront choisis en cohérence avec les caractéristiques architecturales de la construction, le traitement des angles et les matériaux de façades seront choisis et mis en œuvre afin d'assurer la pérennité du traitement. Il est préférable de ne pas prévoir d'enduits sur isolants.

B.2.4 Critères énergétiques et environnementaux pour le dépassement des règles de constructibilité

Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent faire preuve :

- d'exemplarité énergétique ;
- et / ou d'exemplarité environnementale.

Ces règles sont définies dans « l'Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme ».

Les dispositions d'application de ce dépassement des règles de constructibilité sont définies à l'article B.1.3 du présent règlement.

Lors du dépôt de sa demande d'autorisation, le pétitionnaire devra justifier du respect des critères d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale en vigueur au moment du dépôt.

B.2.5 Devantures des commerces

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain.

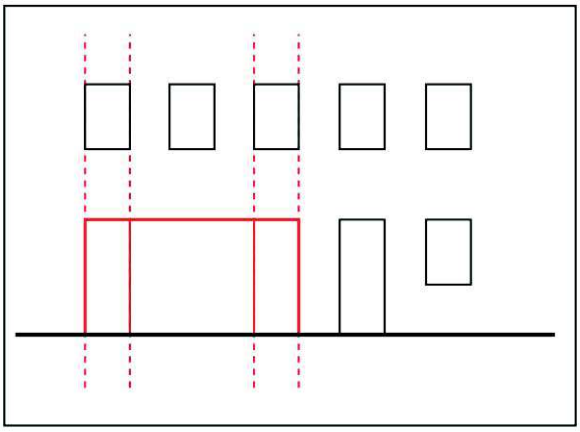
L'occupation commerciale est à limiter sous la ligne horizontale située au-dessus du rez-de-chaussée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suivra la composition verticale des percements situés en étages. Le choix des couleurs doit être décidé en fonction de l'harmonie colorée du voisinage : couleur de ravalement de l'immeuble (pierre… ou enduit) et de la couleur des devantures voisines.

Les assemblages de couleurs criardes ou fluorescentes tout comme les tons délavés sont déconseillés ; Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils doivent s'intégrer à l'architecture du rez-de-chaussée. Les coffres de volets roulants seront positionnés à l'intérieur du volume construits sauf si la hauteur sous plafond est inférieure à 2.70 m.

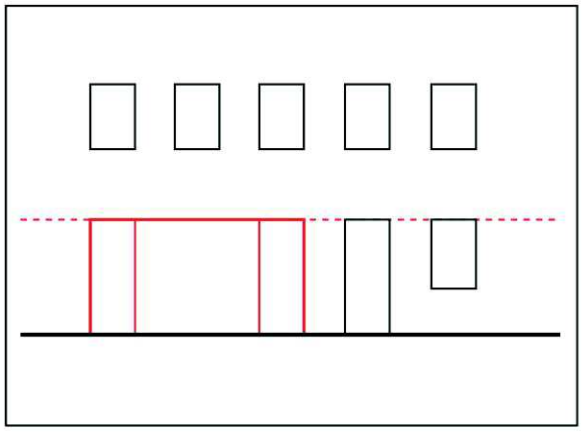
L'agencement de la devanture commerciale doit prendre en compte :

- Les tracés régulateurs verticaux qui définissent l'emplacement de la baie à partir des piédroits, des trumeaux et de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- Les tracés régulateurs horizontaux qui définissent l'alignement de la hauteur de la baie et la composition générale de la vitrine.

. Tracés régulateurs verticaux



. Tracés régulateurs horizontaux



B.2.6 Les clôtures

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures participent pleinement à la perception qualitative du paysage urbain

Leur hauteur ne doit pas dépasser :

- 3 mètres ;
- 4,5 mètres le long des infrastructures autoroutières.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect,
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée explicitant les motifs et les intentions devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle.

Les dispositifs mettant en œuvre des matériaux en clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles, lignes électriques etc … sont interdits.

Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites pour les limites séparatives jouxtant la zone N.

Les murs pleins pourront être réalisés en gabions, ou être végétalisés.

L'usage des gabions ou la mise en place de murs végétalisés rend possible une intégration des surfaces comptabilisées dans le calcul du coefficient de biotope par surface.

Conditions supplémentaires pour les clôtures donnant sur une emprise publique ou une voie

Les clôtures devront comporter une partie basse de type muret plein. La proportion devra alors être 1/3 pour le muret et 2/3 pour la partie en barreaudage ou grillage en mailles acier.

En bordure des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent présenter un aspect fini et n'utiliser que des matériaux capables de leur conférer une certaine pérennité. A cette fin les grillages simple torsion, treillis soudés, canisses en matériaux plastiques, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou de matériaux plastiques ne pourront être utilisés que sur la base d'une composition architecturale d'une mise en œuvre soignées.

B.2.6.1 Traitement des limites séparatives repérées dans l'OAP Trame Verte et Bleue

Les limites séparatives en bordures des voies repérées au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue avec l'indication « renforcer l'intégration des principales façades d'activité avec le reste de la ville en valorisant les reculs d'implantation par le développement du végétal » devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

En l'absence d'une implantation des bâtiments à l'alignement le long des voies concernées, la clôture devra être constituée :

- Soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences variées ;
- Soit par un muret d'une hauteur comprise entre 50 et 80 cm, surmonté d'une clôture en ferronnerie et doublé d'une haie vive d'essences variées.

Les murs pleins peuvent être réalisés en gabions, ou être végétalisés.

L'usage des gabions ou la mise en place de murs végétalisés rendra possible une intégration des surfaces comptabilisées dans le calcul du coefficient de biotope par surface.

Les portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec les matériaux utilisés pour le clôturage.

Les parties maçonnées doivent comporter un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique....), d'une dimension de 20cm par 20cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).

B.2.7 Les éléments techniques

B.2.7.1 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

B.2.7.2 Les dispositifs de production d'énergie alternative

Le raccordement au réseau de chaleur géothermique de La Courneuve doit être envisagé pour tout projet de construction nouvelle, de rénovation ou de réhabilitation.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éoliens, solaires, photovoltaïques, …) sont autorisés en façade ou en toiture, à condition qu'ils soient intégrés au site et aux bâtiments par tous moyens adaptés de manière à réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

B.2.7.3 Divers

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture et ne pouvent pas être installés en saillie de la façade ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les portes de garage ne peuvent représenter plus de 45 % du linéaire de la façade de l'unité foncière sur voie publique.

Les locaux de stockage des déchets doivent être intégrés dans des dispositifs paysagers et dans l'ordonnancement des clôtures.

B.2.7.4 Les éléments des climatiseurs

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade ou en toiture et en étant non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en étant habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

B.2.7.5 Les éléments de gestion des eaux pluviales

Les éléments de gestion des eaux pluviales sont autorisés sur les bâtiments, à conditions d'être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

B.2.8 Les travaux réalisés sur des éléments de bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le Plan Patrimoine identifie les éléments bâtis remarquables et intéressants ainsi que les éléments repérés (pochés en couleur sur l'annexe n°1.5.3 Plan Patrimoine). Sont annexées au règlement trois types de fiches (annexe n°1.5.3 Fiches Patrimoine) :

- les fiches correspondant aux bâtiments remarquables : chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche unique ;
- les fiches correspondant aux séquences architecturales remarquables ;
- les fiches typologiques regroupant des familles de bâtiments. Ces derniers sont les éléments intéressants et les éléments pochés.

Ces éléments devront être dûment pris en compte dans l'élaboration de tout projet lié aux bâtiments a protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage.

Tout projet soumis à l'autorité publique peut être refusé ou accepté sous réserve d'observations ou de prescriptions s'il n'est pas en cohérence avec les pièces relatives au patrimoine mises en annexe n°1.5.3 Plan Patrimoine et Fiches Patrimoine ou si les constructions ou réhabilitations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux réalisés sur des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage, doivent respecter et mettre en valeur :

- Les caractéristiques structurelles du bâtiment (volumétrie, implantation …)
- Les caractéristiques architecturales (assemblage de matériaux, rythme des ouvertures, éléments de modénatures, forme(s) de la toiture …)

Toutes les interventions sur ces bâtiments ne devront prévoir que la pose d'éléments extérieurs compatibles avec le caractère de l'édifice.

La démolition, totale ou partielle, de bâtiments identifiés à protéger est conditionnée à l'accord préalable de la collectivité publique compétente.

Article B.3 Zone UE - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1 Coefficient de biotope par surface et taux de pleine terre

La surface minimale de pleine terre que doit comprendre l'unité foncière de tout projet est portée au document graphique 1.6 Plan Paysage. Il est également fixé, sur l'unité foncière de tout projet immobilier, un objectif de coefficient de biotope par surface. Ce coefficient intègre dans son calcul la surface de pleine terre. Le coefficient de biotope est également défini au plan graphique 1.6 Plan Paysage.

Le coefficient de biotope est calculé en fonction de la qualité des aménagements effectués sur l'emprise foncière selon les modalités fixées à l'annexe n° 1.5.3 Fiche instruction CBS CPT.

Dispositions spécifiques

La non application de la présente règle peut être admise dans le cas suivant :

- Protection d'un élément de patrimoine d'intérêt végétal, paysagé ou bâti identifié aux documents graphiques au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

B.3.2 Espace de ressourcement

Non règlementé

B.3.3 Traitement des espaces libres et plantations

B.3.3.1 Marges de retrait

Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de retrait entre la voie ou l'espace public et les constructions doit être constituée à minima de 40% de pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager. Sur cette marge de retrait, au moins un arbre ou arbuste doit être planté par 35 m² de surface pour favoriser les ombrages et le rafraichissement des façades et de l'espace public. Cette marge de retrait peut être utilisée pour la gestion naturelle des eaux pluviales (rétention et infiltration).

B.3.3.2 Espaces Paysagers à Protéger

Dans les unités foncières où un cœur d'îlot à protéger (E.P.P.) ou à renaturer est repéré au document graphique 1.6 Plan Paysage :

- Au moins 50% de la surface de cet E.P.P. doit être préservée ;
- et la totalité de la surface de cet E.P.P. non préservée doit être reconstituée (surfaces de pleine terre et plantations) sur l'unité foncière de l'opération.

B.3.3.3 Nature et aménagement du sol

Il est rappelé que le sol est le garant de la stabilité du micro-climat urbain et de la bonne gestion des eaux pluviales.

Il est recommandé de limiter le tassement et la déstructuration du sol (perte des qualités physiques et chimiques) lors des travaux (terrassement, fondations, linéaires de transport, passage des engins etc)

Il est recommandé de favoriser les espaces extérieurs perméables à l'eau de pluie censée percoler vers le sous-sol, de regrouper les tunnels de servitude pour le passage des réseaux souterrain ou aérien (canalisations d'eau, de gaz, réseaux de communication).

Il est recommandé pour les routes, voies piétonnes et allées nouvellement aménagées de privilégier les revêtements poreux ou semi-poreux (dallages et pavages à joints ouverts, dalles végétales) ainsi que les surfaces semi-perméables sablées et stabilisées ou des revêtements semi-perméables (copeaux de bois, graviers)

B.3.3.4 Principes paysagers des espaces extérieurs

Il est recommandé que les abords des constructions fassent l'objet d'un traitement paysager afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Il est recommandé de favoriser le développement sur les espaces plantés d'une végétation pluristratifiée comprenant les trois strates herbacée, arbustive et arborée.

Les espèces végétales implantées seront adaptées au sol, au microclimat et à l'écologie fonctionnelle des lieux. Elles seront en cohérence avec les milieux existants proches, la zone N et notamment le site Natura 2000 du parc Georges Valbon.

Les espèces végétales invasives sont à proscrire (voir liste en annexe 1.5.3 Liste des espèces invasives à proscrire à la plantation).

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou bien remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent à maturité, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière qui devra être démontrée.

Les espaces libres de construction, en dehors des aires de stationnement des véhicules, ainsi que les toitures-terrasses de plus de 100 m² dont la hauteur est inférieure à 6 mètres par rapport au sol naturel, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Les plantations doivent être adaptées à la surface réduite des espaces ou à la proximité des constructions.

Les zones de pleine terre doivent comporter des arbres de haute ou moyenne tige ou en cépée, à raison d'un arbre au minimum par tranche de 100m². Les plantations seront de préférences regroupées afin d'offrir des masses suffisantes à la création de refuges de biodiversité au sein des parcelles, sous forme de bosquets par exemples.

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans le calcul du nombre d'arbres.

B.3.3.5 Aménagement paysager des aires de stationnement

Les aires de stationnement de plein air doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour au moins 100 m² de surface dédiée au stationnement. En cas d'impossibilité, pour le stationnement à l'air libre sur ouvrages en infrastructure par exemple, la plantation de ces arbres doit être reportée dans les autres espaces libres de l'unité foncière.

Les fosses de plantation devront offrir un minimum de $8m^3$ disponible par arbre de haute tige. La plantation sans fosse (en espace de pleine terre) ou la mise en réseau des fosses de plantations est vivement encouragée.

L'imperméabilisation des sols dans un rayon de 3 mètres par rapport au tronc est à éviter pour ne pas asphyxier le sol et les racines.

Les espaces utilisés par les véhicules seront traités de préférence en matériaux perméables tels que revêtements sablés ou gravillons, pierres assemblées avec joints perméables.

B.3.3.6 Refuge de la biodiversité

Afin de faciliter le développement de la biodiversité, les espaces libres de plus de 15 mètres de large offriront des plantations « en bosquets » offrant une végétalisation de l'ensemble des strates herbacées, arbustives et arborescentes.

Les espaces libres de constructions constituent des espaces privilégiés pour l'implantation de milieux refuges pour la biodiversité : nids d'oiseaux, hôtels à insectes, hibernaculums, ruches, souches, taches de branches et de pierres…

B.3.3.7 Principes paysagers des haies de clôtures

Les plantations peuvent être réalisées en accompagnement des clôtures implantées soit à l'alignement par rapport aux voies publiques, soit en limites séparatives.

Il est recommandé de choisir les essences et espèces dans la liste suivante :

- Arbres : frêne, érable, charme, chêne, orme (ulmus), pommier d'ornement, prunier-cerise, sorbier, aubépine,
- Arbustes : cornouiller, noisetier, amélanchier, fusain, viorne, rosier

En limite des voies publiques, lorsqu'existe ou est prescrit le retrait des plantations par rapport à l'alignement, les plantations peuvent occuper une bande de 5 mètres de large et les arbres et arbustes (ou couvre-sols) sont plantés en quinconce sur deux rangs. Cette bande plantée participe de la qualité d'adresse et d'entrée du bâtiment.

En limite séparative, les plantations peuvent être constituées de haies. Un retrait de 0,5 mètres de la haie par rapport à la clôture est recommandé afin de faciliter l'entretien et la taille.

Les plantations doivent respecter les distances par rapport aux limites séparatives prescrites par l'article 671 du code civil ci-dessous.

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages (propriétés) pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

B.3.3.8 Eclairage et trame noire

Dans les noyaux de biodiversité, l'éclairage des arbres et de leur frondaison, des bâtis susceptibles d'accueillir la faune, des vastes prairies et pelouses est à éviter.

Une trame noire devra être recherchée pour limiter l'impact sur la nature sans entraver la sécurité et le confort des activités humaines. La lumière perturbe l'activité de nombre d'espèces nocturnes et le repos d'espèces diurnes à l'échelle large comme très localement.

L'éclairage des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire : proscrire tout éclairage anti-zénithal et tout éclairage non fonctionnel des façades et des arbres, privilégier un éclairage directionnel, adapter les longueurs d'onde et la hauteur des éclairages, réguler les périodes d'éclairage selon la fonctionnalité des divers espaces de l'aménagement (horloge, temporisation, détection de présence).

Article B.4 Zone UE - Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, les règles suivantes sont exigées :

B.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon leur localisation aux documents graphiques d'une part, selon la destination ou la sous-destination des constructions d'autre part.

DESTINATION OU SOUS-DESTINATION	**Zone UE** **Normes de stationnement des constructions nouvelles**
Logement	Il est exigé au minimum : - 0,7 place par logement

Commerces et activités de service	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas dans le cas de modification des commerces existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20% ou 100 m². Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L.752.1 du Code du Commerce, la surface de l'aire de stationnement ne peut pas être supérieure aux 3/4 de la surface de plancher du commerce (L.111-19 Code de l'Urbanisme).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est exigé au minimum : - à plus de 500 m d'un point de desserte en transports en commun structurante : 2 places de stationnement par unité foncière et au-delà de 100m² de surface de plancher, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. - à moins de 500 m d'un point de desserte en transports en commun structurante : 1 place de stationnement par unité foncière et au-delà de 100m² de surface de plancher, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Pour les sous-destinations « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « équipements sportifs », le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement public existant ainsi que par la desserte par les transports en commun.
Bureaux	Il est exigé au maximum : - 1 place pour 70 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte en transports en commun structurante ; - 1 place pour 95 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte transports en commun structurante.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (sauf	Il est exigé au minimum : - 2 places de stationnement par unité foncière - Et au-delà de 500 m2 de surface de plancher, 1 place de stationnement pour 250 m² de surface de plancher,

bureaux)	Cette norme ne sont pas applicable aux extensions inférieures à 20 % de la surface de plancher existante ou inférieure à 400 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

B.4.1.1 Dérogations aux obligations réglementaires de création d'aires de stationnement

Les normes définies au B.4.1 sont réduites dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce à la mutualisation des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

Dans un objectif de réduire la consommation foncière liée à la création de places de stationnement, le pétitionnaire pourra, dans le cas d'une opération mixte comportant des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives (jour et nuit), demander une dérogation à l'application des normes définies au B.4.1. Cette réduction de la réalisation du nombre de place devra être justifiée auprès du service instructeur et sera déterminée sur la base du gain de places obtenues grâce à la mutualisation des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages.

Il s'agira alors que :

- un ou plusieurs pétitionnaires puissent organiser un dispositif de stationnement mutualisé,
- l'offre de stationnement mutualisée puisse s'organiser dans un ou plusieurs dispositifs,
- la ou les opérations, dont l'offre de stationnement est mutualisée, comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations,
- la conception du ou des parcs de stationnement mutualisé est compatible avec un usage mutualisé des places des différentes typologies de destinations,
- le (s) pétitionnaire (s) devra (ont) prouver que les besoins en stationnement issus du ou des projets sont assurés.

Pour les équipements qui en auront démontré l'utilité et en accord avec l'autorité compétente pour délivrer les autorisations, le nombre de places de stationnement pourra être modulé en fonction des besoins induits par l'activité, des possibilités de stationnement public existant ainsi que de la desserte par les transports en commun.

B.4.1.2 Travaux de transformation de bâtiments existants

Lorsque l'autorisation porte sur la réhabilitation, l'extension ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places réalisées doit être conforme aux règles fixées au présent PLU pour l'ensemble des constructions qui seront présentes sur le terrain d'assiette à la réalisation du projet.

B.4.1.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Mode de calcul des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher de construction.

Dimension des places de stationnement

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir des surfaces minimales conformes aux réglementations en vigueur.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m² par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaire à son accessibilité.

Mode de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface dans les conditions définies à l'article B.3.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Livraison et exploitation

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement des transpalettes doivent être situées à l'intérieur de l'emprise du projet et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs et de l'exploitation de l'activité.

Aménagements pour les véhicules électriques

Les nouvelles constructions, équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, conformément au décret n° 2016 - 968 du 13 juillet 2016.

Ces équipements devront concerner 10 % des places si la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places et 20% si la capacité du parc est supérieure à 40 places., valeur calculée par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigées par les documents d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

B.4.1.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut autoriser le pétitionnaire à se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :

- Soit en acquérant le nombre d'emplacements nécessaires, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération et obtenant ainsi les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit en obtenant une concession à long terme pour le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.

B.4.2 Stationnement des cycles

Les espaces réservés au stationnement des cycles seront équipés de systèmes d'accroche sécurisés, à raison d'un minimum d'une accroche pour 1m² d'espace de stationnement créé.

Les normes ci-dessous seront à respecter.

DESTINATION OU SOUS-DESTINATION	**Zone UE** **Normes de stationnement des constructions nouvelles**
Logement	Il est exigé au minimum 0.75 m² par logement jusqu'au T2 / 1,5 m² par logement à partir du T3
Commerces et activités de service	Il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés et des places pour les visiteurs Cette norme ne s'applique pas dans le cas de modification des commerces existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 20% ou 100 m². Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L.752.1 du Code du Commerce, la surface de l'aire de stationnement ne peut pas être supérieure aux 3/4 de la surface de plancher du commerce (L.111-19 Code de l'Urbanisme).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est exigé au minimum : - équipements scolaires : 1 place pour 12 élèves - autres équipements d'intérêt collectif et services publics : 1 place pour 10 usagers ou employés
Bureaux	Il est exigé au minimum 1,5 m² pour 100 m² de SDP
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (sauf bureaux)	Il est exigé au minimum 1 place pour 10 usagers ou employés La norme ci-dessus n'est pas applicable aux extensions inférieures à 20 % de la surface de plancher existante ou inférieure à 400 m² de surface de plancher.

Se référer à la **Note sur le stationnement des vélos** (annexe 3.1.5)

Chapitre C - Zone UE - Équipements et réseaux

Article C.1 Zone UE - Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil cité ci-dessous :

« *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

C.1.1.1 Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de ***3,50 mètres*** sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

C.1.1.2 Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles ou existantes, dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment au passage et manœuvre de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de collecte d'ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des ordures ménagères.

Article C.2 Zone UE - Desserte par les réseaux

C.2.1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

C.2.2 Assainissement

Toute opération d'aménagement et de construction doit mettre en œuvre un principe de gestion des eaux séparatif (eaux usées, eaux pluviales).

C.2.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les déversements d'eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement devront être préalablement autorisés par le service public d'assainissement, via un arrêté d'autorisation de déversement qui définit les caractéristiques quantitatives et qualitatives des eaux déversées.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

C.2.2.2 Eaux pluviales

Gérer l'eau des pluies courantes

Tout aménagement devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols par la mise en œuvre de solutions d'aménagements maximisant les surfaces perméables, et en particulier les surfaces en pleine terre végétalisée.

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire. Première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, elle doit être rendue possible par la création d'un ou plusieurs dispositifs de de gestion des eaux de pluie dites courantes c'est-à-dire d'une précipitation inférieure à 8 mm. Ces dispositifs viseront à gérer ces eaux in situ en les évacuant par évaporation, évapotranspiration ou percolation.

Ces dispositifs devront être alimentés et évacués gravitairement. Ils pourront être constitués de massifs de pleine terre, de surfaces végétalisées sur toiture ou sur dalle, de revêtements de sols poreux, de fosses disposées sous la cote de fil d'eau de la canalisation d'évacuation au réseau.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, la mutualisation des ouvrages naturels de gestion des eaux pluviales est vivement conseillée, dans l'optique de s'accorder avec les objectifs liés à la Trame Verte et Bleue, ainsi que pour participer à l'amélioration générale du cadre de vie.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en accord avec les services de la collectivité compétente en la matière.

Le système de gestion des eaux pluviales (collecte, rétention, infiltration) est identifiable, et, préférentiellement, gravitaire et à l'air libre (bassins à ciels ouvert et paysagers, noues, …) afin de répondre aux objectifs liés à la Trame Verte et Bleue, ainsi que pour participer à l'amélioration générale du cadre de vie.

Si les capacités d'infiltrations démontrées sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Gérer l'eau des pluies exceptionnelles

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement public, notamment au réseau d'eau pluviale si celui-ci est préexistant. Ces limitations concernent la gestion des eaux de pluie dites exceptionnelles c'est à-dire d'une précipitation supérieure à 8 mm et inférieure à 40 mm (c'est-à-dire de fréquence décennale)

Les dispositifs visant à contenir temporairement ces eaux pour les évacuer à débit régulé, soit au milieu naturel, soit au réseau public doivent être alimentés et évacués gravitairement avec un stockage des eaux prioritairement à ciel ouvert ; ces dispositifs devront être multifonctionnels c'est-à-dire permettre le déroulement d'autres usages dans la zone exceptionnellement inondables (stationnement, agrément, jardinage, etc…)
La gestion des eaux pluviales devra être conforme au zonage pluvial de Plaine Commune et au zonage départemental.
L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

En cas de non rejet par infiltration, le maître d'ouvrage devra fournir toutes les justifications techniques permettant de juger de l'infaisabilité effective du rejet et / ou de son inadéquation à son environnement pédologique et hydrogéologique, autant en termes qualitatifs que quantitatifs.

Zonage pluvial

Un zonage pluvial est institué sur le territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune en vue de la maîtrise, de la collecte et du stockage des eaux pluviales et de ruissellement

Les débits de fuite sont de 10 l/s/ha sur le sud de la ville et 7 l/s/ha sur le nord (voir le plan de zonage fluvial en annexe 3.1.2).

Au-delà de l'occurrence trentenale, un principe de surverse sur les espaces ouverts dans le réseau pourra être envisagé, avec accord préalable des services compétents en la matière.

Dispositions spécifiques

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales différentes de celles exigées dans les paragraphes ci-dessus peuvent être imposés ou admis dans le cas suivant :

- Protection d'un élément de patrimoine d'intérêt végétal, paysagé ou bâti identifié aux documents graphiques au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

C.2.3 Électricité – Télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

C.2.4 Déchets

Dans la mesure où l'apport volontaire de proximité ne peut être mis en œuvre, toute construction doit prévoir sur l'unité foncière, l'aménagement de locaux spécifiques pour les déchets ménagers, les encombrants et (ou) industriels et dimensionnés au tri et à la collecte sélective, conformément à l'arrêté figurant l'annexe 3.1.5 du PLU

La localisation des locaux doit favoriser la fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

Les conteneurs et compacteurs enterrés seront privilégiés.
Les constructions existantes justifiant d'impossibilités techniques majeures d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions. Des solutions alternatives devront être proposées.