



MODIFICATION N° 1
PLAN LOCAL D'URBANISME
Ville de BOBIGNY
RÈGLEMENT
Approbation septembre 2019

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan	2
ARTICLE 2 : Rappel	2
ARTICLE 3 : Division du territoire en zones	2
ARTICLE 4 : définitions	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N	2
TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA	2
TITRE 4 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB	2
TITRE 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC	2
TITRE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UD	2
TITRE 7 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE	2
TITRE 8 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UF	2
TITRE 9 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX	2

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Pour les termes employés dans le règlement, il faut se référer au lexique à l'article 4.

ARTICLE 2 : RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Les démolitions d'immeubles ou parties d'immeubles sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

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 : « 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 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines et zones naturelles. Une division en secteurs complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones 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.

ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS RÉALISÉES À PROXIMITÉ DE RÉSEAUX

En amont des travaux, les maîtres d'ouvrage et les exécutants de travaux publics et leurs prestataires, qui prévoient des travaux à proximité de réseaux de toutes catégories (gaz, électricité, télécommunications, eau, assainissement, matières dangereuses, réseaux de chaleur, réseaux ferroviaires, etc.), sont tenus d'adresser une déclaration préalable aux exploitants de ces réseaux.

ARTICLE 5 : DÉFINITIONS

ACCÈS

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique. Il peut être situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur un fond de parcelle voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche

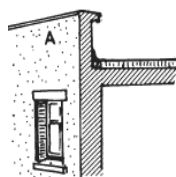
fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

Nota : la création d'un accès nécessite une autorisation de voirie (demande à effectuer auprès des Services Techniques de la Ville).

Lorsqu'il s'agit d'une route Départementale, la demande est à effectuer auprès des services de la Direction des Routes et des Transports.

ACROTÈRE

Petit mur en maçonnerie masquant un toit plat ou une terrasse.



ALIGNEMENT

En matière d'urbanisme, l'alignement est la limite matérielle existant entre une voie publique ou privée ouverte à la circulation du public ou l'emprise publique (places et squares publics, emprises ferroviaires, cimetières...) d'une part et l'unité parcellaire d'autre part.

Dans certains cas, en bordure du domaine public (voies publiques ou emprises publiques), l'alignement a donné lieu à l'édition d'un arrêté d'alignement individuel ou à l'élaboration d'un plan d'alignement (Code de la voirie routière, art. L.112-1). De plus, le plan local d'urbanisme peut lui-même fixer des servitudes d'alignement par rapport à certaines voies ou emprises publiques dans le souci de reconstituer, à terme, un linéaire cohérent

AFFOUILLEMENT

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Nota : Pour l'application du présent règlement, seuls sont autorisés les affouillements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées.

ANNEXE

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal accolée ou non à ce dernier, et située sur une même unité foncière destinée, par exemple, au stockage de matériaux, outils et mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, de type abri de jardin, garage, abri bois, atelier,... à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Nota : pour l'application du présent règlement, un garage accolé à la construction principale est considéré comme une extension de la construction principale et non comme une annexe.

ATTIQUE

Étage placé au sommet d'un édifice, de proportions moindres et en retrait par rapport à l'étage inférieur.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur à maturité.

BAIE PRINCIPALE

Toute baie éclairant une pièce principale (pièce destinée au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail).

BAIE SECONDAIRE

Est une baie secondaire toute baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires. On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, dégagements, escaliers, lingerie.

Les jours de souffrance au sens du code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m en rez-de-chaussée et 1,90 m en étage, lorsqu'ils sont implantés à moins d'1,90 m de la limite séparative – article 676 et 677 du code civil) sont également considérés comme des baies secondaires.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Transformation d'une surface pour en changer la destination de l'une à l'autre des destinations définies par l'article R.123.9 du code de l'urbanisme.

CHANGEMENT D'USAGE

Transformation d'un local d'habitation en local destiné à un autre usage, notamment économique (bureaux, commerce, location touristique de meublé, etc...). Cette transformation nécessite une autorisation administrative complémentaire à l'autorisation d'urbanisme pour changement de destination. La délivrance de cette autorisation est régie par les dispositions du code de la construction et de l'habitation auxquelles il convient de se référer.

COMBLES

L'étage de combles correspond au niveau de plancher sous toiture occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

CONSTRUCTION

La notion de construction recouvre :

- Toute construction, quelle que soit sa destination, comportant ou non des fondations.
- Toute installation, ouvrage ou outillage qui implique une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les ouvrages de toute nature accessoires d'une construction principale ou rapportés à celle-ci font partie de la construction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsque des façades ou des limites sont directement en contact l'une avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou un angle de construction, etc... ne constituent pas des constructions contiguës.

DÉBORD DE TOITURE

Partie de toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

DESTINATIONS

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyage, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : <ul style="list-style-type: none"> ○ alimentation générale ; ○ boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; ○ boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ;

	<ul style="list-style-type: none"> ○ caviste ; ○ cafés et restaurants ; ○ produits diététiques ; ○ primeurs.
	<p>Commerces non alimentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; ○ équipement de la maison : brocante, gros et petits électroménagers, gros et petits mobiliers (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; ○ automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc... ; ○ loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; ○ divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. ○ établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)
Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure à 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; ○ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre

	<p>l'incendie et de police (sécurité, circulation...);</p> <ul style="list-style-type: none">o les crèches et haltes garderies ;o les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;o les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;o les établissements pénitentiaires ;o les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;o les établissements d'action sociale ;o les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;o les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;o les lieux de culte ;o les parcs d'exposition ;o les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;o les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;o les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.o les structures d'hébergement d'urgenceo les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux
--	--

EGOUT DU TOIT

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies

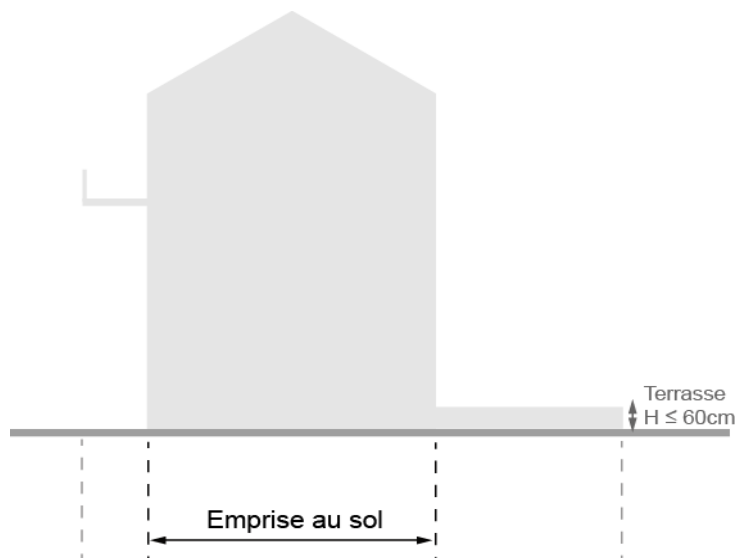
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des construction(s) mesurée au niveau du sol.

L'emprise au sol ici définie permet l'application des règles d'urbanisme du règlement de chaque zone mais ne constitue pas une référence pour l'application de mesures fiscales.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les terrasses ou escaliers de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60 m.

L'emprise des annexes doit être comptée dans l'emprise au sol des constructions pour l'application du règlement de chaque zone.



ENSEIGNES EN DRAPEAU

Une enseigne en drapeau est une enseigne implantée perpendiculairement au mur auquel elle est rattachée.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies et emprises publiques, comprennent les espaces publics ou privés affectés à l'usage du public (jardins, parcs et squares publics, voies d'eau, cimetières...), ainsi que dans les espaces dédiés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transport de voyageurs et de marchandises). Elles permettent d'ordonner les constructions pour l'application de l'article 6 du règlement de zone.

EQUIPEMENT PUBLIC

Equipement ouvert au public appartenant à une personne publique ou à une personne morale à qui on en a confié la gestion.

ESPACE DE PRÉSENTATION DES DÉCHETS

L'espace de présentation des déchets est l'espace permettant le stockage temporaire des bennes accessible depuis l'espace public et permettant leur collecte.

ESPACE LIBRE

Cette expression désigne les espaces hors voie libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Sont comptés dans les espaces libres :

- Les voies de desserte interne et les aires de stationnement,
- Les rampes d'accès à des sous-sols,
- Les terrasses ou escaliers de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60 m.

ESPACE PAYSAGER

Le traitement d'un espace libre en espace paysager implique une végétalisation d'une partie de ces espaces dans une recherche d'harmonie d'ensemble. Selon leur configuration, leur taille et leur situation, les espaces paysagers peuvent être aménagés pour faciliter leur traversée en modes doux (en comprenant notamment cheminement, allée) ou un usage de détente et/ou de loisirs (en comprenant du mobilier urbain).

ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ (EPP)

Un espace paysager protégé est un ensemble paysager existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le PLU protège, au titre de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Le caractère paysager de ces espaces doit être maintenu.

ESPACE PUBLIC

L'espace public, tel que présenté dans les règlements de zones, désigne un espace libre accessible à tous.

EXISTANT

Terrain, construction, installation existant à la date d'approbation du P.L.U.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction en continuité de l'existant (et non disjoint). Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Lorsque l'extension d'une construction existante est limitée par le règlement de zone, l'autorisation d'extension ne pourra être accordée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

EXHAUSSEMENT

Sont considérés comme un exhaussement tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

FAÇADE

Il s'agit de chacune des faces d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignons.

FAÇADE AVEUGLE

Une façade aveugle est un mur ou une façade qui ne comporte pas de baies constituant des vues.

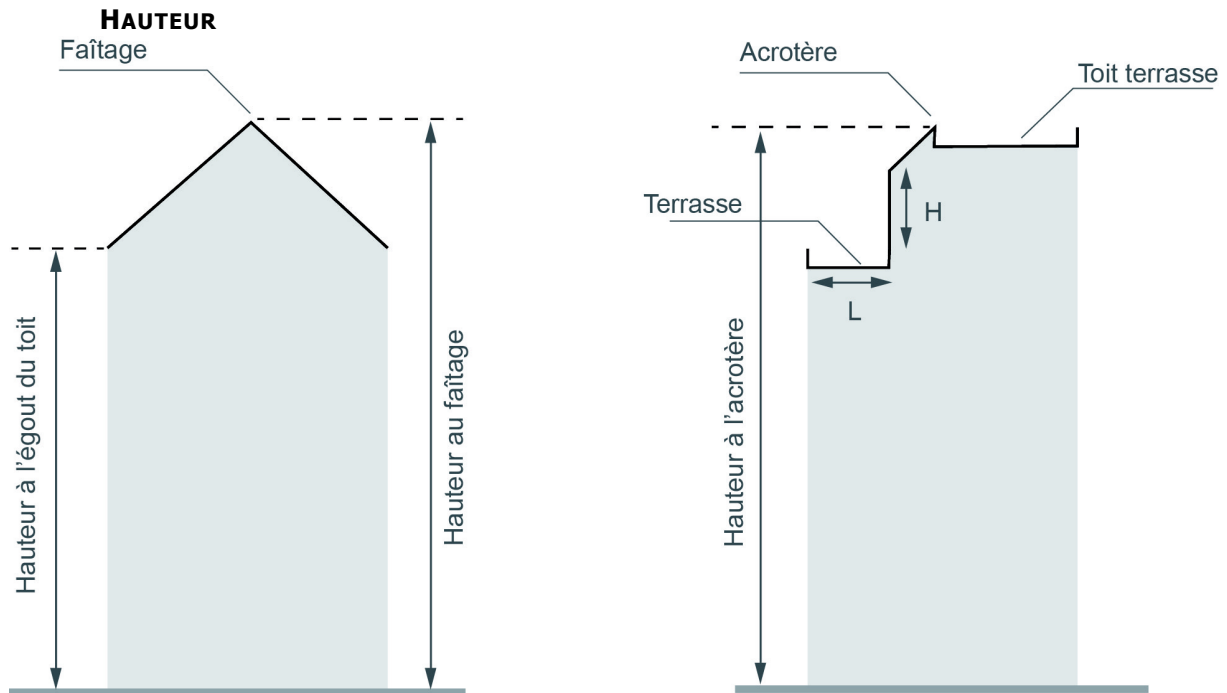
Ne constituent pas des vues :

- Les jours de souffrance,

- Les baies dont la hauteur d'allège est au moins égale à 1,70 mètre au-dessus du niveau intérieur du plancher fini.
- Les portes d'accès au rez-de-chaussée composées d'éléments pleins ou transparentes au-dessus de 1,70 mètre par rapport au niveau intérieur du plancher fini.

FAÎTAGE

Le faîtage est la ligne de rencontre des deux versants d'une toiture. Il constitue le point le plus haut de la toiture.



La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'acrotère, au faîtage ou à l'égout du toit. Elle est fixée par l'article 10 du règlement de chaque zone.

INTÉRÊT COLLECTIF

Au même titre que l'intérêt général, l'intérêt collectif désigne la finalité d'actions ou d'institutions censées intéresser une population considérée dans son ensemble. L'intérêt collectif ne constitue pas la somme des intérêts individuels.

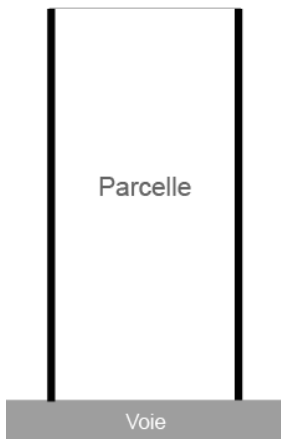
LIMITE SÉPARATIVE

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

Il existe deux types de limites séparatives :

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

Pour les terrains en angle, l'ensemble des limites séparatives constitue des limites latérales.

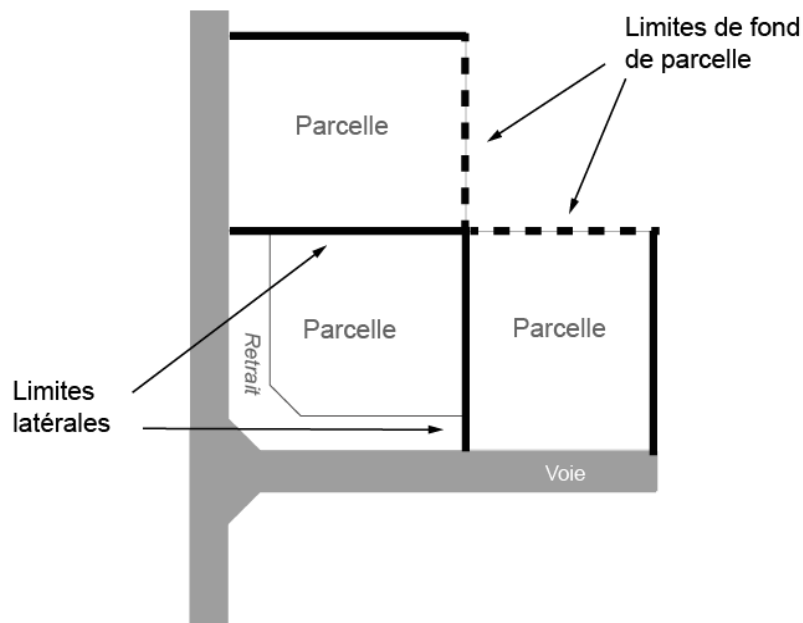


Limites latérales



Limite de fond de parcelle

Cas d'une parcelle en angle:



MUR BAHUT

Un mur bahut est un mur bas, plein, sur lequel repose une grille, une arcature, ou une balustrade.

MUR DE SOUBASSEMENT

Partie inférieure d'une façade qui repose sur les fondations d'un bâtiment.

OUVRAGES INDISPENSABLES A L'EXPLOITATION DES CONSTRUCTIONS

Sont définis comme des ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions les ouvrages techniques de faible hauteur indispensables à l'exploitation des constructions tels que souches de cheminée, bouches d'aération, ...

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

A l'intérieur d'un périmètre d'études, un sursis à statuer peut être opposé sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installation dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Les périmètres d'étude sont instituées par une délibération en conseil municipal qui prend en considération le projet d'aménagement et délimite les terrains concernés.

PLEINE TERRE

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

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, sauf en cas de présence de tunnel sous-terrain (ex. transport en commun lourd structurant), il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

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

PROJET

Tout aménagement, installation ou construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

PROSPECT

Distance minimale autorisée entre deux bâtiments, calculée pour un éclairage naturel satisfaisant de chacun d'eux. Cette distance est variable en fonction du gabarit des constructions et des caractéristiques du site.

RECONSTRUCTION

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans les conditions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de permis de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

RECU

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

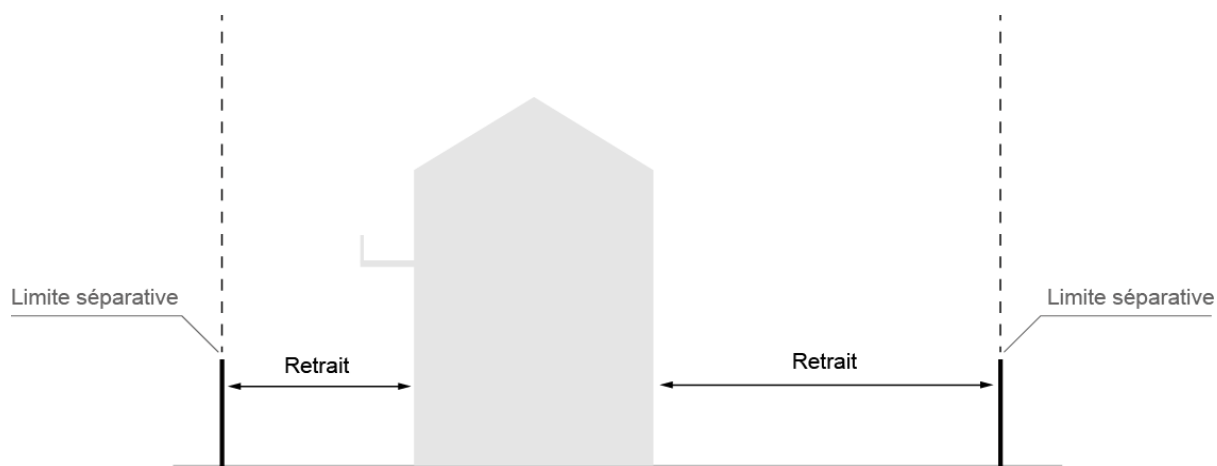
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ouverte à la circulation du public.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies non constitutives de Surface de Plancher et balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



REZ-DE-CHAUSSÉE

Niveau desservi par la chaussée.

SAILLIE

Une saillie est toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction. Une saillie est fixe lorsqu'elle est pérenne et ne peut être détaché de la construction.

Une enseigne en drapeau n'est pas considérée comme une saillie.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Les terrains résultant d'aménagements ou remblais anciens, mis à nu après démolition de constructions existantes sont considérés comme des terrains naturels.

Dans le cas de terrains en déclivité ou donnant sur deux voies situées à des niveaux NGF différents, le niveau de référence se calcule au milieu de sections de 30 m de longueur.

SOUS-SOL

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher d'une 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 des trémies afférents 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 au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE PLANTÉE

La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv) : coefficient 0,7 ;
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi), caractérisée par une épaisseur du substrat comprise entre 0,15 m et 0,60 m : coefficient 0,5 ;
- Végétalisation extensive (Sve), caractérisée par une épaisseur du substrat inférieure à 15 cm : coefficient 0,3 ;
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2 ;

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0,7) + (Svi \times 0,5) + (Sve \times 0,3) + (Smv \times 0,2).$$

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE OU UNITÉ PARCELLAIRE

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

TOITURE TERRASSE

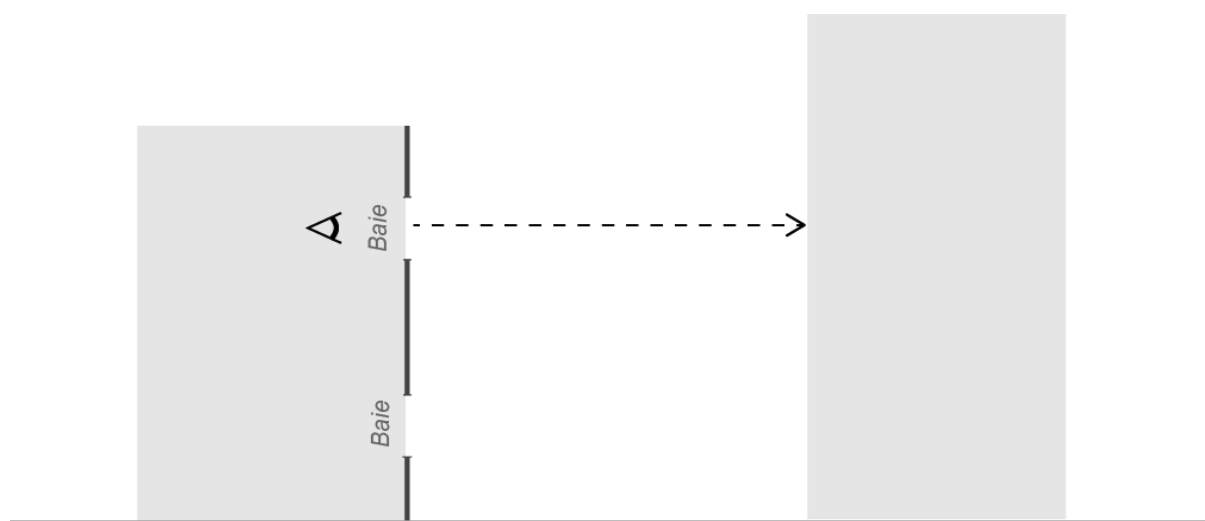
Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité, accessible ou non et pouvant accueillir des aménagements ou non.

UNITÉ COMMERCIALE

Une unité commerciale correspond à un espace de vente comprenant une entrée indépendante.

VUE DIRECTE

Une vue directe est une vue qui, fictivement prolongée dans la direction de son axe, atteint la parcelle voisine. Une vue directe s'entend également depuis les balcons ou loggias.



ZONE IMPERMÉABILISÉE

Une zone imperméabilisée est une zone qui à son aplomb ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales.

TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

Cette zone correspond à des territoires pourvus d'espaces verts qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages ou de la sensibilité écologique du milieu.

Elle se divise en deux secteurs :

- Le secteur Na, qui correspond à des équipements sportifs et de loisirs existants ou futurs et des espaces verts urbains aménagés. On retrouve donc les espaces correspondant au parc interdépartemental des sports qui regroupe un grand nombre d'installations existantes, l'ancienne gare de déportation, le parc de la Bergère et le Mail de l'Hôtel de ville.
- Tout en gardant une vraie dimension paysagère et en valorisant leur potentiel de biodiversité, il est admis sur ces espaces la réalisation d'équipements visant à améliorer leur usage et à faciliter leur pratique. Ces espaces ont vocation à être des vecteurs de l'amélioration du cadre de vie des Balbyniens.
- Le secteur Nb, qui correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur patrimoine naturel remarquable par le patrimoine paysager qu'ils représentent ou par la présence d'une biodiversité importante. Ces éléments justifient que l'urbanisation y soit particulièrement limitée. Cette zone regroupe les cimetières (cimetière communal, cimetière de Pantin, cimetière musulman) et les terrains maraîchers le long de la rue de la République.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article N.2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat ou à l'industrie ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont autorisées sous réserve d'une ou plusieurs conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - Ou à des aménagements paysagers ;
 - Ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc.) ;
 - Ou à des travaux de circulation douce ;
 - Ou à des aménagements de l'espace public ;
 - Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.
- Les seuls travaux sur constructions destinées à l'habitat : extension, entretien, réfection et rénovation des constructions existantes et d'une superficie minimum de 50 m² de Surface De Plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité, ou la mise aux normes et dans la limite cumulée de 10 % de l'emprise au sol existante.

2.2. SUR LE SECTEUR NA

- Les installations temporaires légères, pour une durée inférieure à 3 mois ;
- Les constructions, aménagements et installations destinés aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation ludique et sportive, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, aménagements et installations destinés aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la petite enfance ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.

2.3. SUR LE SECTEUR NB

- Les installations légères destinées à encourager le maintien et le développement d'espèces faunistiques et floristiques locales.
- La création d'un site cinéraire destiné à l'accueil des cendres des personnes décédées dont le corps a donné lieu à crémation tel qu'un columbarium ou un jardin du souvenir.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Chaque accès doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 m.

3.2. VOIRIE

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 9 m.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément, sauf dérogation du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions des règlements du service public d'assainissement d'Est Ensemble et du Département de la Seine-Saint-Denis.

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

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

4.2.1 EAUX CLAIRES

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure.

Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche.

Les rejets permanents d'eaux claires au réseau d'assainissement sont interdits. Les rejets provisoires tels que ceux liés à des chantiers de construction peuvent faire l'objet d'une autorisation de déversement temporaire au réseau dans le cas où un rejet vers le milieu naturel ne serait pas envisageable.

4.2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant la réglementation en vigueur et les prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

4.2.3 EAUX PLUVIALES

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

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

Toutefois, lorsque l'infiltration, l'évaporation ou le recyclage de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible à la parcelle (notamment en zone où un risque de mouvement de terrain est présent), une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement peut être accordée. Cette impossibilité devra être établie par une étude adaptée qui sera communiquée aux gestionnaires du réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle sont alors soumises à une limitation de débit de rejet à 10 l/s/ha, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

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

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

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

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

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle devront être rejetées vers le domaine public dans un ouvrage prévu à cet effet (noue, caniveau, réseau d'assainissement enterré...) et après autorisation du ou des gestionnaires de l'ouvrage. Le déversement des eaux pluviales directement sur le trottoir est interdit.

4.3. RÉSEAUX DIVERS

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. GESTION DU STOCKAGE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre éventuel de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune. Ils devront être réalisés en prenant en compte les préconisations de la gestion des déchets à l'échelle des habitations et établissements, établies par la communauté d'agglomération Est Ensemble et présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc.) ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Lorsque les locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets sont construits à l'alignement, ils pourront disposer utilement d'une porte de largeur suffisante donnant directement sur la voie pour permettre la collecte directe des déchets depuis ce local. Cette porte devra alors être exclusivement destinée à cet usage. Dans ce cas, la réalisation d'un espace de présentation n'est pas nécessaire.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS COSNSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement (actuel ou futur) ou en recul.

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 5 m dudit alignement.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent en principe s'implanter en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A la hauteur de façade, avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies desservant des pièces principales ;
- A la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 4 m, si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants :

- Lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- Lorsque la construction nouvelle n'est pas affectée à l'habitation et que sa hauteur totale n'excède pas 3 m.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

➤ Sur le secteur Na

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 4 m.

➤ Sur le secteur Nb

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Sur le secteur Na

L'empreinte au sol des constructions ne peut excéder 10 % de l'unité foncière.

➤ Sur le secteur Nb

L'empreinte au sol des constructions ne peut excéder 5 % de l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

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

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2 TRAITEMENT DES FAÇADES

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

11.3 CLÔTURES

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc.) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- L'emploi de plaques ou poteaux en béton ou de matériaux d'aspect plastique.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

En cas d'abattage, les plantations existantes doivent être obligatoirement remplacées par des plantations équivalentes. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre d'importance au moins équivalente.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace paysager les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes dans le respect des composantes naturelles du site.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au cœur de ville, partie dense qui comprend les quartiers suivants : l'hypercentre autour du pôle gare Pablo Picasso, les cités sur dalle, les quartiers Karl Marx et Henri Vallon rénovés et les abords de Paul Vaillant Couturier.

La vocation de cette zone est la création d'une centralité mixte et dense englobant habitat, commerces, équipements et activités économiques (hors industries).

Le règlement permet en ce sens la mise en œuvre du renouvellement urbain du centre-ville et la réalisation d'un projet d'ampleur sur le centre commercial.

Plusieurs secteurs sont définis :

- Le secteur UAa, qui comprend les dalles existantes du centre-ville : Paul Eluard, Pablo Picasso, Chemin Vert, les Sablons, le centre commercial et le pôle gare Pablo Picasso. Ce secteur comprend deux sous-secteurs UAa1 et UAa2. Cette différenciation permet une augmentation des hauteurs uniquement sur le futur quartier du centre commercial dans le sous-secteur UAa1 facilitant la réalisation d'un quartier de gare ;
- Le secteur UAb, situé de part et d'autre de l'avenue Paul Vaillant Couturier ;
- Le secteur UAc, qui correspond au périmètre du programme de renouvellement urbain Karl Marx et de la ZAC Hôtel de Ville, élargi au conservatoire Henri Wiener et à la cité Libération.

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA.2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions ou transformations des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX LINÉAIRES DE COMMERCE IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.4

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme des linéaires de commerces à protéger doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales ou commerciales.

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Chaque accès doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 m.

3.2. VOIRIE

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 9 m.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément, sauf dérogation du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions des règlements du service public d'assainissement d'Est Ensemble et du Département de la Seine-Saint-Denis.

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

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

4.2.1 EAUX CLAIRES

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure.

Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche.

Les rejets permanents d'eaux claires au réseau d'assainissement sont interdits. Les rejets provisoires tels que ceux liés à des chantiers de construction peuvent faire l'objet d'une autorisation de déversement temporaire au réseau dans le cas où un rejet vers le milieu naturel ne serait pas envisageable.

4.2.2 EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant la réglementation en vigueur et les prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de

collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

4.2.3 EAUX PLUVIALES

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

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

Toutefois, lorsque l'infiltration, l'évaporation ou le recyclage de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible à la parcelle (notamment en zone où un risque de mouvement de terrain est présent), une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement peut être accordée. Cette impossibilité devra être établie par une étude adaptée qui sera communiquée aux gestionnaires du réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle sont alors soumises à une limitation de débit de rejet à 10 l/s/ha, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

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

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

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

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

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle devront être rejetées vers le domaine public dans un ouvrage prévu à cet effet (noue, caniveau, réseau d'assainissement enterré...) et après autorisation du ou des gestionnaires de l'ouvrage. Le déversement des eaux pluviales directement sur le trottoir est interdit.

4.3. RÉSEAUX DIVERS

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. GESTION DU STOCKAGE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre éventuel de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune. Ils devront être réalisés en prenant en compte les préconisations de la gestion des déchets à l'échelle des habitations et établissements, établies par la communauté d'agglomération Est Ensemble et présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Lorsque les locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets sont construits à l'alignement, ils pourront disposer utilement d'une porte de largeur suffisante donnant directement sur la voie pour permettre la collecte directe des déchets depuis ce local. Cette porte devra alors être exclusivement destinée à cet usage. Dans ce cas, la réalisation d'un espace de présentation n'est pas nécessaire.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Sur le secteur UAa

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 3 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UA.11-4.

➤ Sur le secteur UAb

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

➤ Sur le secteur UAc

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UA.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

6.4. SAILLIES

➤ Sur les secteurs UAa et UAb

Les saillies fixes sont autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m, qu'elles ne sont pas constitutives de surface de plancher et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UA.11. Elles devront être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 3,50 m par rapport à la voie.

➤ Sur le secteur UAc

Les saillies fixes sont autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,20 m, qu'elles ne sont pas constitutives de surface de plancher et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UA.11. Elles devront être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 3,50 m par rapport à la voie.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

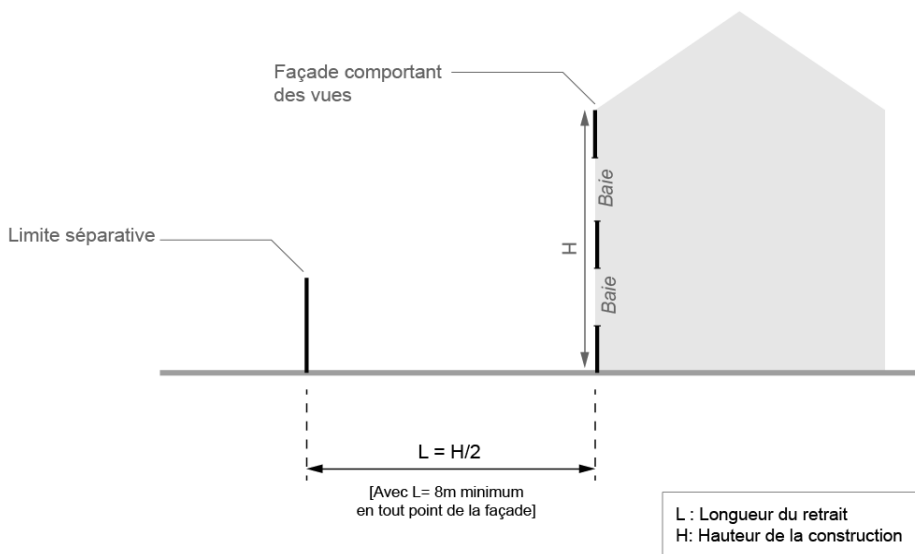
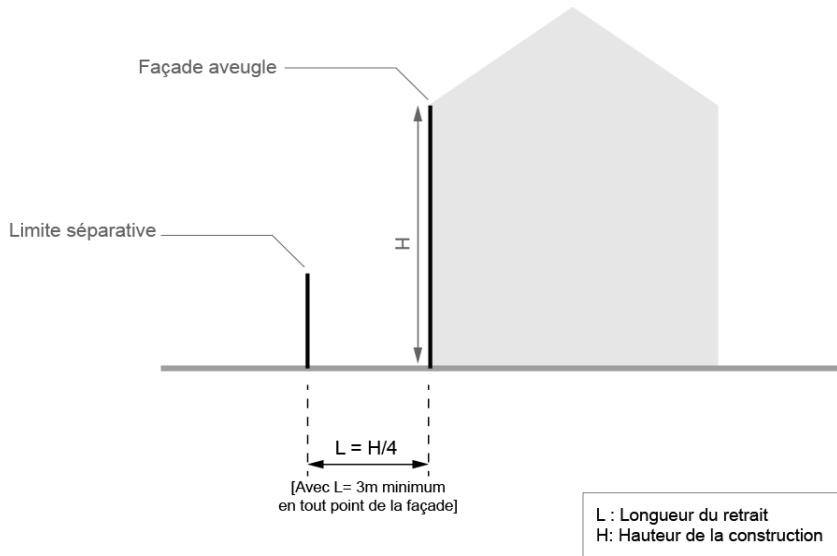
➤ Sur les secteurs UAa et UAb

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3 m) ;

- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8 m).



➤ Sur le secteur UAc

Les constructions peuvent s’implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 3 m) ;
- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3 m).

Pour les constructions à destination de bureaux et d’activités artisanales, les constructions devront s’implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus bas et le plus proche avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies desservant des pièces de travail, et à une distance de 4 m au minimum dans les autres cas.

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret à condition que les dispositions de l'article UA.8 soient respectées.

Les cours communes ainsi formées ne peuvent être partagées que par des clôtures ne comportant de partie pleine que sur une hauteur maximum de 1 m à partir du sol naturel et dont la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;
- Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait, est autorisé, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

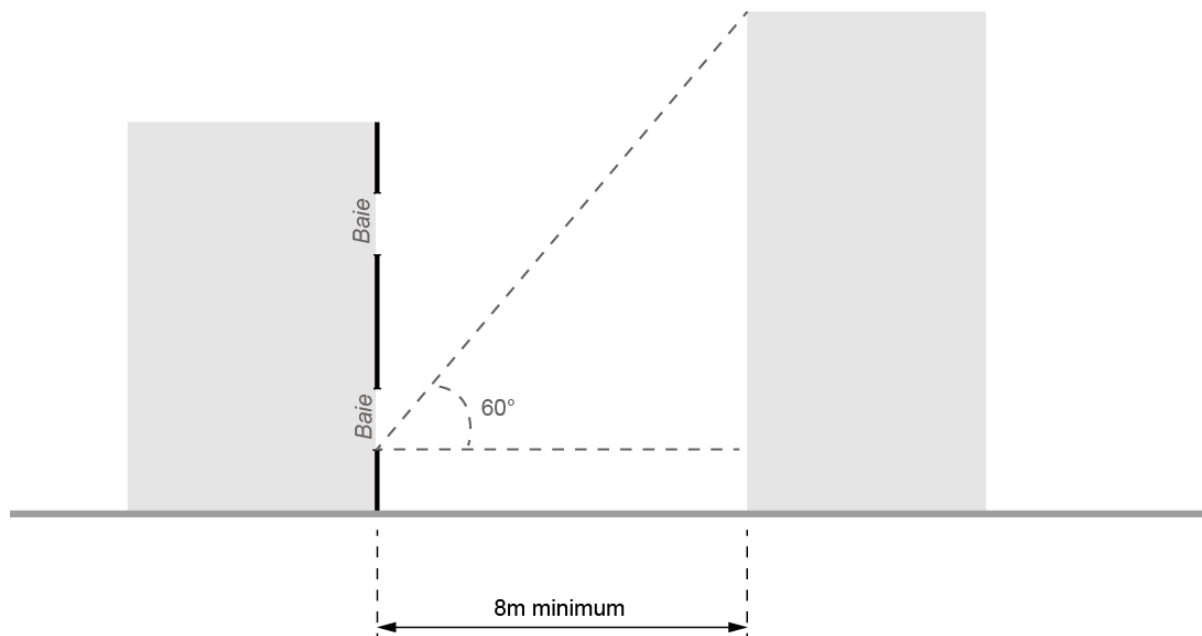
En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à ce qu'au moins une baie éclairant chacune des pièces principales ne soit masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 60° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal, et en respectant une distance minimum de 8 m. Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un même logement. Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.

Pour la zone UAa1, les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à ce qu'au moins une baie éclairant les pièces principales ne soit masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 60° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal. Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



8.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les dispositions de l'article UA.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ **Sur le secteur UAa1**

La hauteur des constructions est limitée à 43 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 13 niveaux composés ainsi : R+12.

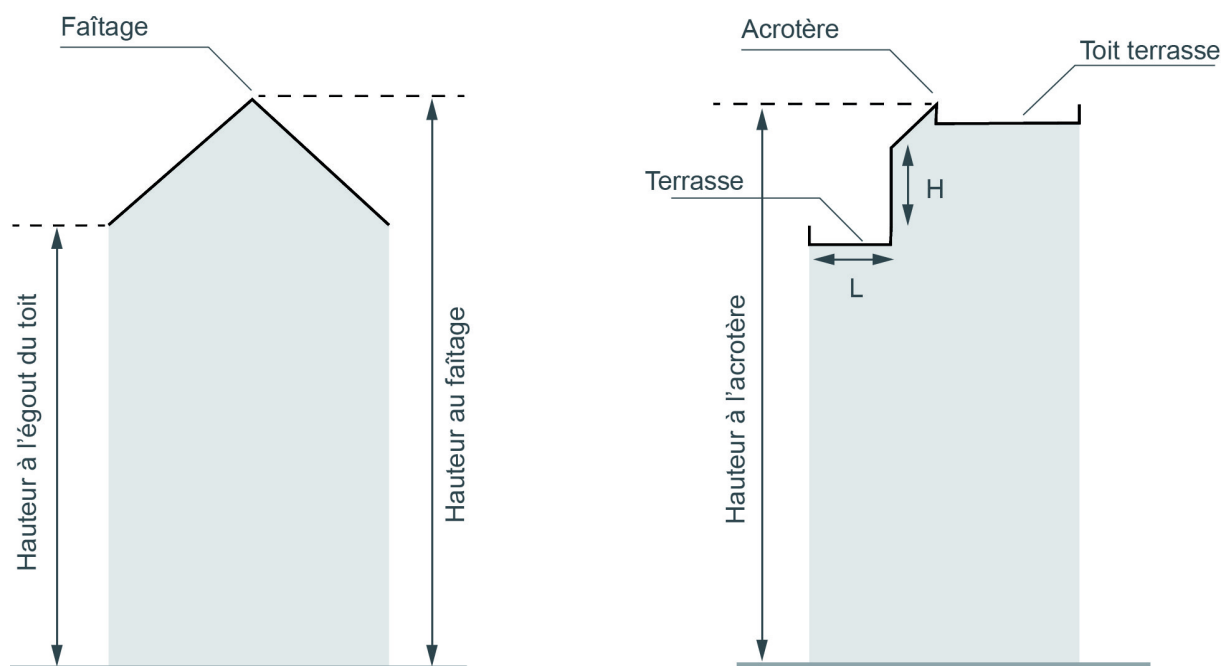
Sur 10% de l'unité foncière, la hauteur est limitée à 51 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 16 niveaux composés ainsi : R+15.

➤ **Sur les secteurs UAa2 et UAb**

La hauteur des constructions est limitée à 30 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 9 niveaux composés ainsi : R+8.

➤ **Sur le secteur UAc**

La hauteur des constructions est limitée à 28 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 9 niveaux composés ainsi : R+8.

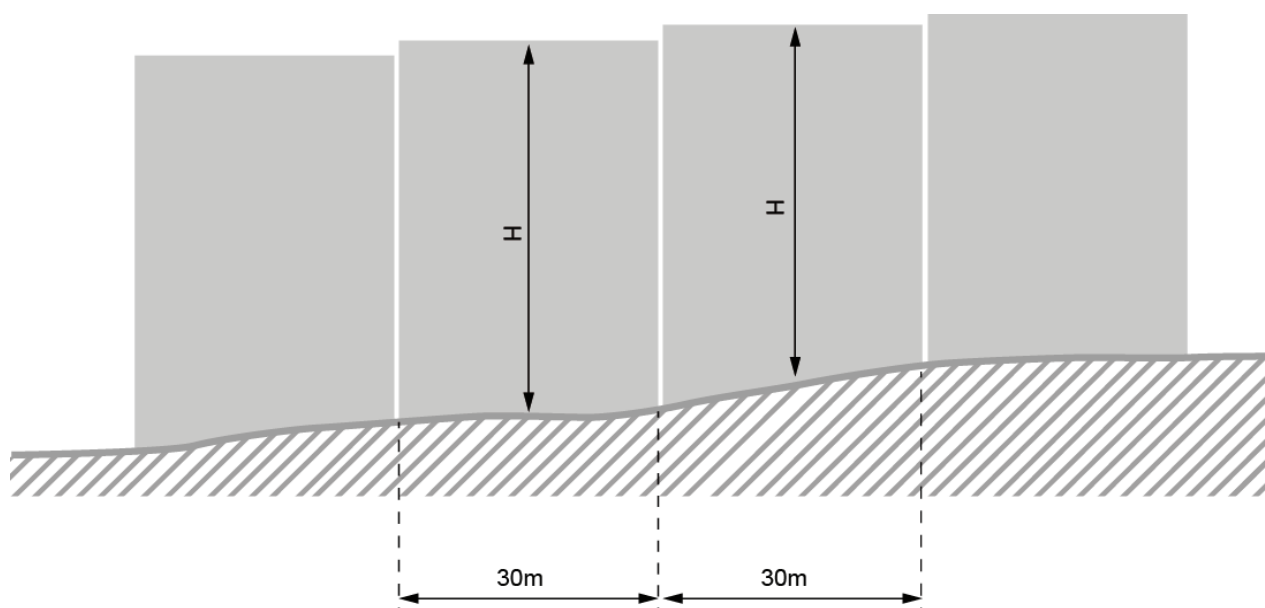


10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

10.2.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible hauteur indispensables à l'exploitation des constructions tels que souches de cheminées, bouches d'aération à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance H (hauteur des ouvrages) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades) par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

10.2.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.2.3. Lorsque le sol ou la voie est en pente ou que les deux côtés opposés du terrain sont bordés par deux voies situées à deux niveaux différents, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.2.4. La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée.

10.2.5. La surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve qu'elle ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

La conception architecturale des constructions devra éviter tout effet de pastiche.

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect des articles R. 111-21 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

11.2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les murs-pignons implantés à l'alignement, dans les cas autorisés à l'article UA.6, doivent obligatoirement comporter des ouvertures, faire l'objet d'un traitement soigné du pignon, tels que bandeaux filants, rives de toit, etc. et doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

L'utilisation de dispositifs « anti-graffitis » (verniss ou autres) est obligatoire pour les murs des façades en rez-de-chaussée donnant sur les voies et emprises publiques sur une hauteur de 3,50 m.

Les coffrets des occultations de fenêtres de type volet roulant ne devront pas dépasser du nu de la façade de plus de 0,10 m.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction et prévoir un dispositif de curage.

Aucune grille de ventilation rejetant de l'air vicié ou non ne doit donner sur l'espace public.

11.3. TOITURES

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées sur au moins 70 % de la superficie non occupée par les ouvrages techniques, verrières, etc.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, chéneaux, etc. doivent être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. L'emploi de tôle sandwich auto-isolante (styl'innov, ou similaires effet tôle zinguée) peut être accepté si le type d'architecture et la composition architecturale le justifient.

11.4. CLÔTURES

11.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc.) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- L'emploi de plaques ou poteaux en béton ou de matériaux d'aspect plastique.

11.4.2. CLÔTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,90 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale de 0,90 m par rapport au niveau du trottoir.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

L'utilisation de dispositifs « anti-graffitis » (verniss ou autres) est obligatoire pour les murs de soubassement des clôtures donnant sur l'emprise publique.

11.4.3. CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées d'un barreaudage ou d'une clôture en bois, doublés ou non d'une haie vive. L'implantation de grillages ou treillis métalliques est autorisée à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

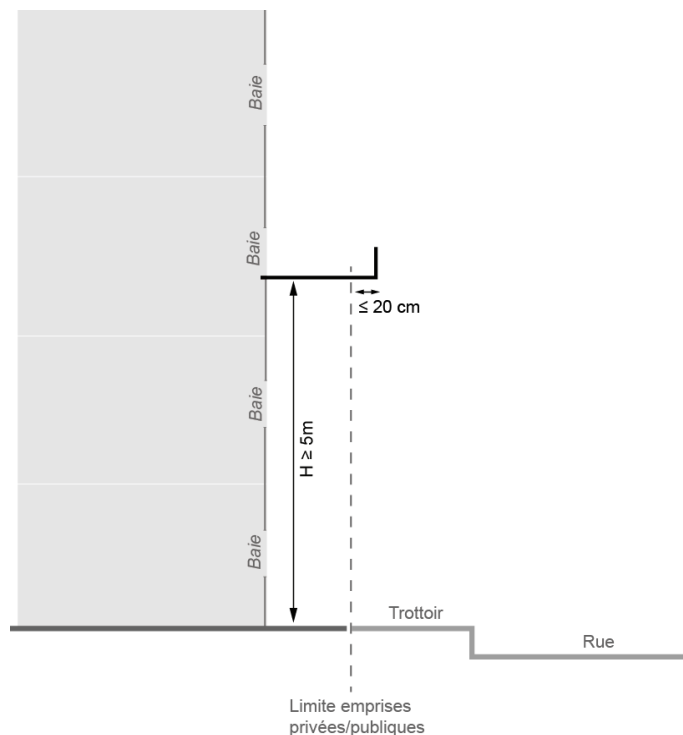
11.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (EPP) À VALEUR PATRIMONIALE IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES N° 4.3 AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME

Les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

11.5. OUVRAGES EN SAILLIE PAR RAPPORT AUX FACADES EN REcul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles n'empiètent pas sur lesdites voies et emprises publiques (sauf application de l'article 6.4), qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des pièces et locaux situés au-dessous et qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UA.7.



Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les balcons et loggias des constructions neuves doivent comporter des garde-corps présentant ponctuellement un degré d'opacité suffisant pour assurer l'intimité de leurs occupants, sans qu'il y ait besoin de recourir à l'usage de dispositifs d'occultation « sauvages » ou précaires (type canisses).

11.6. ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc.) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses. Elles ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. ENSEIGNES

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles doivent tenir compte du volume du bâtiment et des matériaux employés. Elles ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée des constructions.

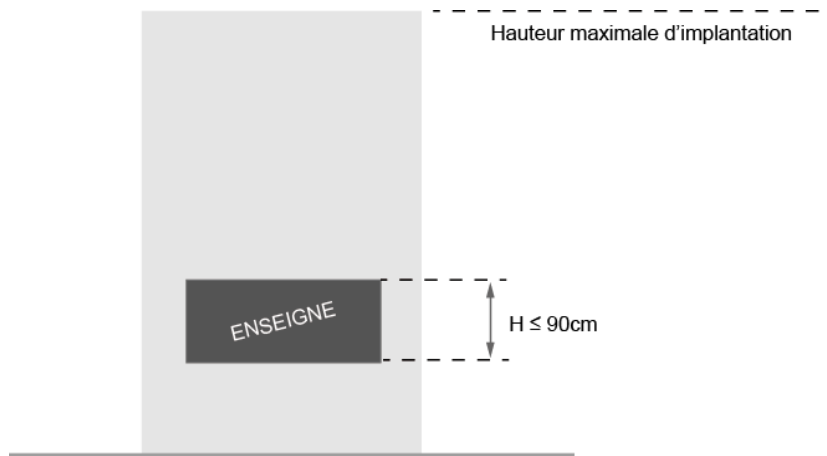
Les enseignes constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs sont prohibées.

La hauteur maximale autorisée des enseignes est de 0,90 m.

➤ **Sur les secteurs UAa et UAb**

Les enseignes en drapeau sont autorisées, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,80 m par rapport à la voie.



➤ **Sur le secteur UAc**

Les enseignes en drapeau sont autorisées, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,20 m.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,80 m par rapport à la voie.

11.8. REZ-DE-CHAUSSEE

Pour les constructions neuves, le rez-de-chaussée devra se développer sur une hauteur minimale de 3,5 m dans les deux cas suivants :

- Si les locaux en rez-de-chaussée sont destinés à accueillir des fonctions commerciales ;
- Si les surfaces en rez-de-chaussée sont destinées à accueillir des logements et que la façade est implantée à l'alignement ; dans ce cas là, les logements sont surélevés par rapport au trottoir.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS PAR CATÉGORIES DE CONSTRUCTION

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 m pour les places de stationnement couvertes ;
- Dégagement : 5 m x 2,30 m.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

Les places de stationnement ne devront pas être réalisées en surface sur l'emprise foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

12.1.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 1 logement. Dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu 0,5 place pour 1 logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est inférieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est supérieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement et au minimum 0,2 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés au-delà d'un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu au minimum 0,5 place par logement.

12.1.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il doit être réalisé au minimum 1 place pour 80m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions 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.

Il doit être réalisé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Illustration de la règle :

	Bureaux situés dans un rayon de moins de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant		Bureaux situés dans un rayon de plus de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant	
	<i>Exemple 1</i> Bureaux de 1 500 m ² de SDP*	<i>Exemple 2</i> Bureaux de 3 540 m ² de SDP*	<i>Exemple 3</i> Bureaux de 1 500 m ² de SDP*	<i>Exemple 4</i> Bureaux de 3 540 m ² de SDP*
Nombre de places minimum : 1 place pour 100 m ² de SDP*	15	36		
Nombre de places minimum : 1 place pour 80 m ² de			19	43

SDP*				
Nombre de places maximum : 1 place pour 60 m ² de SDP*	25	59		
Nombre places maximum : 1 place pour 50 m ² de SDP*			30	71
Synthèse du nombre de places de stationnement à créer	Entre 15 et 25	Entre 36 et 59	Entre 15 et 30	Entre 36 et 71

*TC : Transport en commun ; *SDP : Surface de plancher

Nota Bene :

Pour les opérations de construction de bureaux situées à moins de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places de stationnement à créer est compris entre 1/100^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et un 1/60^{ème} (maximum) ;

Pour les opérations de construction de bureaux situées à plus de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places à créer est compris entre 1/80^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et 1/50^{ème} (maximum).

12.1.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT, À L'INDUSTRIE OU À L'ENTREPÔT

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 250 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.4 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 200 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 200 m² et 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher à partir des 200 premiers m².

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

Illustration de la règle :

	SDP* < 200 m ²	200m ² < SDP* < 1 000m ²	SDP* > 1 000m ²
<i>Exemple 1</i> <i>Commerce de</i>	Pas d'obligation		

100 m ²			
<i>Exemple 2</i> Commerce de 500 m ²		<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 200 m² de SDP* : pas d'obligation</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 200 m² de SDP* : 1 place pour 50 m² ; soit 6 places pour 300 m²</p> <p>Obligation totale : 6 places</p>	
<i>Exemple 3</i> Commerce de 1 300 m ²			<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 1 000 m² de SDP* : 1 place pour 50 m² ; soit 20 places</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 1 000 m² de SDP* : 1 place pour 250 m²: soit 2 places (arrondi au nombre entier supérieur)</p> <p>Obligation totale : 22 places</p>

*SDP : Surface de plancher

12.1.5. CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Il doit être prévu au minimum une place pour 3 chambres.

Il doit être prévu une aire de dépose autocar à partir de 20 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 50 chambres.

12.1.6. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

Il est recommandé, en conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les deux roues non motorisés répondant aux caractéristiques suivantes :

- Être clos, couverts et éclairés ;
- Bénéficier d'un accès direct à la voirie ou un cheminement praticable pour les vélos ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

12.2.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédié au stationnement pour les deux roues non motorisés par logement.

Les locaux prévus pour le stationnement deux roues non motorisés doivent avoir une superficie minimale de 10 m².

12.2.2. CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Il doit être prévu au minimum 3 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.2.3. CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE, À L'ARTISANAT ET À L'INDUSTRIE

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés et une place de stationnement vélo pour 12 élèves.

12.3. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

En cas d'impossibilité d'aménager, sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

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

12.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est), le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

Les règles des articles UA.12.1 et UA.12.2 ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des stations du projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

ARTICLE UA.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

La surface plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv) : coefficient 0,7 ;
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi), caractérisée par une épaisseur du substrat comprise entre 0,15 et 0,80 m : coefficient 0,5 ;
- Végétalisation extensive (Sve), caractérisée par une épaisseur du substrat inférieure à 0,15 m : coefficient 0,3 ;
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2.

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0,7) + (Svi \times 0,5) + (Sve \times 0,3) + (Smv \times 0,2).$$

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace paysager les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² d'espace libre. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

13.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.3

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

13.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les règles des articles UA.13.1 et UA.13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute installation d'un bâtiment neuf, doit être raccordé à la partie basse pression du réseau de chauffage urbain existant dès que cela est possible.

TITRE 4 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs de grands collectifs et d'équipements de la commune. Elle s'étend sur les entrées de ville à l'Est en jonction de la Courneuve et de Drancy et à l'Ouest aux abords du pont de Bondy, la partie Nord de Jean Rostand, les abords de l'avenue Jean Jaurès, les quartiers de la Ferme, l'Abreuvoir, Hector Berlioz, Amitié-Barbusse, Etoile, Jean Grémillon et Pont de Pierre. Trois secteurs sont identifiés :

- UBa, qui doit permettre la réalisation d'un front urbain ;
- UBb, composé de collectifs denses ou ayant vocation à muter ;
- UBc, composé de collectifs comprenant des espaces libres de qualité qui ont vocation à être conservés et valorisés ;
- UBd, qui correspond à un secteur de projet de renouvellement urbain de la cité de l'Etoile qui justifie d'une réglementation différente.

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB.2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les extensions ou transformations des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX LINÉAIRES DE COMMERCES IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.4

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme des linéaires de commerces à protéger doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales et commerciales.

ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Chaque accès doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 m.

3.2. VOIRIE

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 9 m.

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément, sauf dérogation du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions des règlements du service public d'assainissement d'Est Ensemble et du Département de la Seine-Saint-Denis.

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

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

4.2.1 EAUX CLAIRES

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure.

Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche.

Les rejets permanents d'eaux claires au réseau d'assainissement sont interdits. Les rejets provisoires tels que ceux liés à des chantiers de construction peuvent faire l'objet d'une autorisation de déversement temporaire au réseau dans le cas où un rejet vers le milieu naturel ne serait pas envisageable.

4.2.2 EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant la réglementation en vigueur et les prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

4.2.3 EAUX PLUVIALES

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

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

Toutefois, lorsque l'infiltration, l'évaporation ou le recyclage de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible à la parcelle (notamment en zone où un risque de mouvement de terrain est présent), une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement peut être accordée. Cette impossibilité devra être établie par une étude adaptée qui sera communiquée aux gestionnaires du réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle sont alors soumises à une limitation de débit de rejet à 10 l/s/ha, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

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

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

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

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

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle devront être rejetées vers le domaine public dans un ouvrage prévu à cet effet (noue, caniveau, réseau d'assainissement enterré...) et après autorisation du ou des gestionnaires de l'ouvrage. Le déversement des eaux pluviales directement sur le trottoir est interdit.

4.3. RÉSEAUX DIVERS

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. GESTION DU STOCKAGE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre éventuel de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune. Ils devront être réalisés en prenant en compte les préconisations de la gestion des déchets à l'échelle des habitations et établissements, établies par la communauté d'agglomération Est Ensemble et présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc.) ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Lorsque les locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets sont construits à l'alignement, ils pourront disposer utilement d'une porte de largeur suffisante donnant directement sur la voie pour permettre la collecte directe des déchets depuis ce local. Cette porte devra alors être exclusivement destinée à cet usage. Dans ce cas, la réalisation d'un espace de présentation n'est pas nécessaire.

ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Sur le secteur UBa

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures), ou en recul. En cas de recul, celui-ci doit être maximum égal à 2m dudit alignement.

➤ Sur les secteurs UBb et UBc

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à 3 m des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

Sur le secteur UBb, les CINASPIC peuvent être implantés à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures). En cas de recul celui-ci doit être au moins égal à 1 m.

➤ Sur le secteur UBd

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures). En cas de recul celui-ci doit être au moins être égal à 2 m.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UB.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. A l'intérieur de la marge de recul, sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ;
- Les escaliers ;

- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

6.4. SAILLIES

Les saillies fixes sont autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m, qu'elles ne sont pas constitutives de surface de plancher et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UB.11. Elles devront être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 3,50 m par rapport à la voie.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

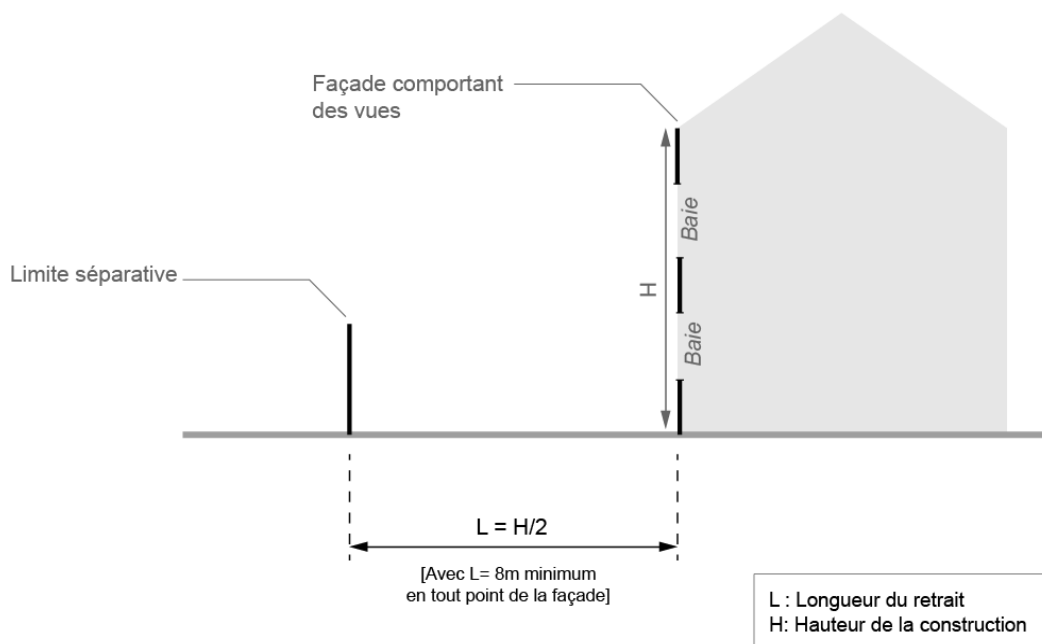
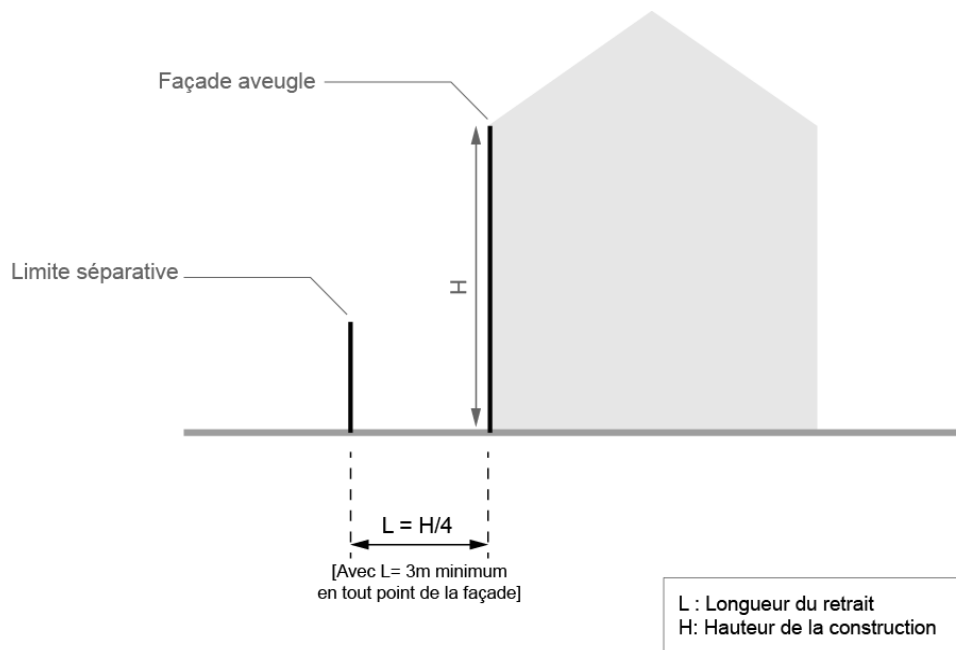
7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Sur le secteur UBa

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3 m) ;
- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8 m).



➤ **Sur les secteurs UBb et UBc**

Les constructions peuvent s’implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

Ce retrait doit au moins être égal :

- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8 m) ;
- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3 m).

➤ **Sur le secteur UBd**

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8 m) si cette dernière comporte des vues directes ;
- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8 m) dans les autres cas.

Les vues biaisées ou latérales afférentes aux baies autres que les jours de souffrance, ainsi que celles afférentes aux balcons et terrasses accessibles, doivent observer une distance par rapport aux limites séparatives d'au moins 1 m.

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret à condition que les dispositions de l'article UC.8 soient respectées.

Les cours communes ainsi formées ne peuvent être partagées que par des clôtures ne comportant de partie pleine que sur une hauteur maximum de 1 m à partir du sol naturel et dont la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;
- Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait, est autorisé, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

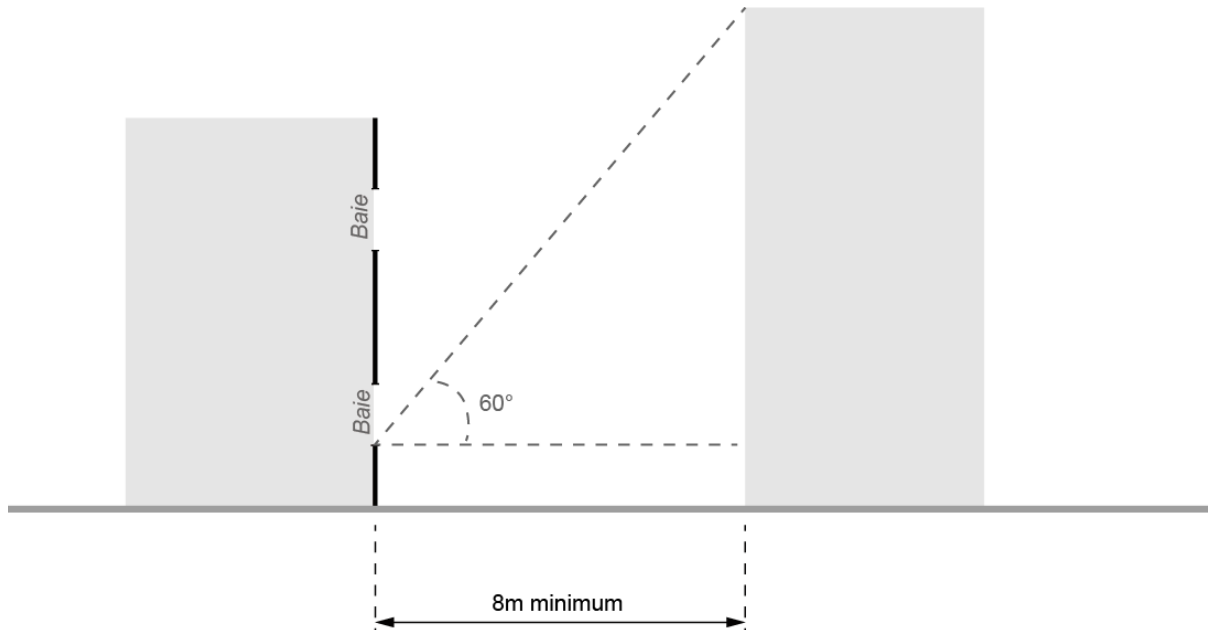
En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à ce qu'au moins une baie éclairant chacune des pièces principales ne soit masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 60° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal, et en respectant une distance minimum de

8 m. Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un même logement. Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



Les jours secondaires ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les dispositions de l'article UB.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ **Sur le secteur UBa**

Dans une bande de 18 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Au-delà d'une bande de 18 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), les annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 14 m².

➤ **Sur le secteur UBb**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

➤ **Sur le secteur UBc**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

➤ **Sur le secteur UBd**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Sur les secteurs UBa et UBc1

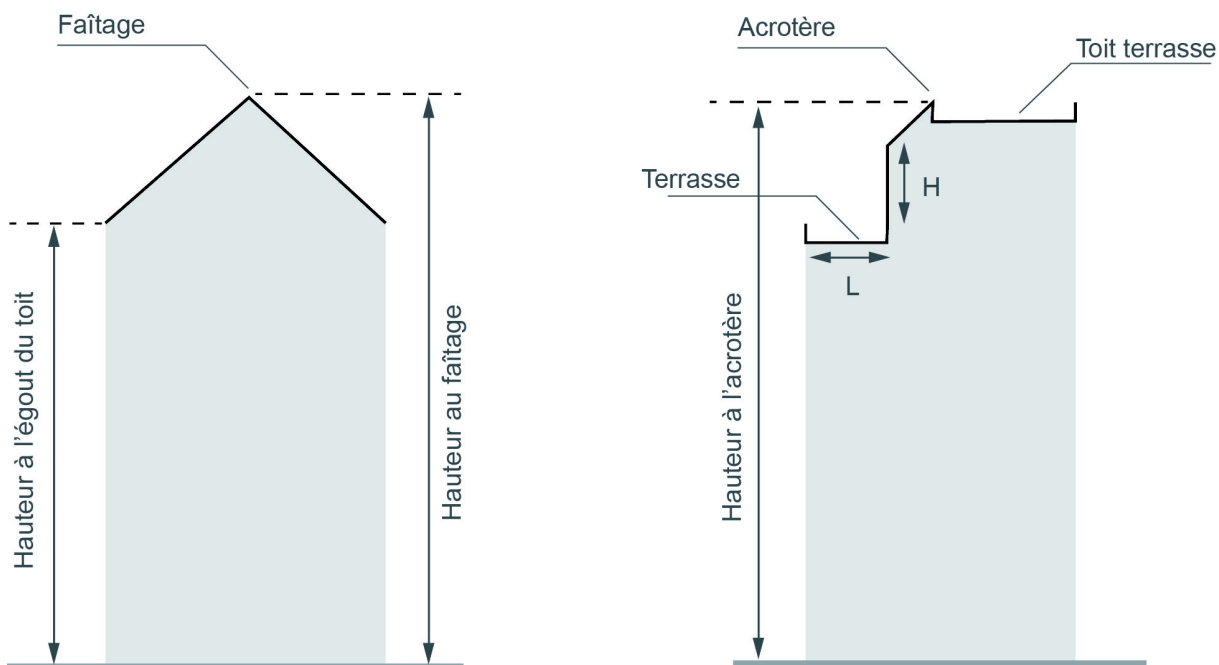
La hauteur des constructions est limitée à 25 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 8 niveaux composés ainsi : R+7.

➤ Sur les secteurs UBb et UBc

La hauteur des constructions est limitée à 19 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 6 niveaux composés ainsi : R+5.

➤ Sur le secteur UBd

La hauteur des constructions est limitée à 21 m au faîtage ou à l'acrotère.

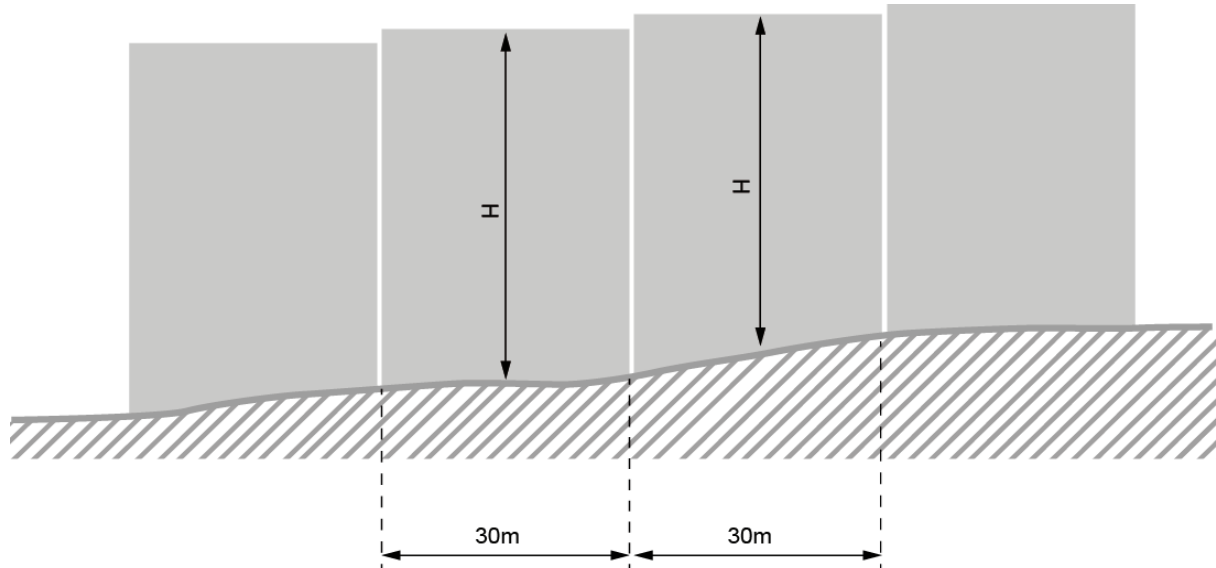


10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

10.2.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible hauteur indispensables à l'exploitation des constructions tels que souches de cheminées, bouches d'aération à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance H (hauteur des ouvrages) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades) par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

10.2.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.2.3. Lorsque le sol ou la voie est en pente ou que les deux côtés opposés du terrain sont bordés par deux voies situées à deux niveaux différents, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.2.4. La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée.

10.2.5. La surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve qu'elle ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

La conception architecturale des constructions devra éviter tout effet de pastiche.

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect des articles R. 111-21 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

➤ **Dispositions particulières applicables au secteur UBd**

Les édicules et les volumes techniques (transformateur ERDF, locaux pour ordures ménagères, abris pour véhicules deux roues) devront être intégrés dans le traitement architectural d'ensemble de la construction. S'ils ne peuvent y être intégrés, ils seront regroupés en un même lieu sur la parcelle, au plus proche des accès, et traités de manière qualitative et harmonieuse.

11.2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les murs-pignons implantés à l'alignement, dans les cas autorisés à l'article UB.6, doivent obligatoirement comporter des ouvertures, faire l'objet d'un traitement soigné du pignon, tels que bandeaux filants, rives de toit, etc. et doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

L'utilisation de dispositifs « anti-graffitis » (verniss ou autres) est obligatoire pour les murs des façades en rez-de-chaussée donnant sur les voies et emprises publiques.

Les coffrets des occultations de fenêtres de type volet roulant ne devront pas dépasser du nu de la façade de plus de 0,10 m.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction et prévoir un dispositif de curage.

Aucune grille de ventilation rejetant de l'air vicié ou non ne doit donner sur l'espace public.

➤ **Dispositions particulières applicables au secteur UBd**

Le verre miroir et les revêtements en ciment gris sont interdits, ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc.).

Un matériau dominant (brique, béton apparent, bardage, terre cuite, bois, revêtement acier ou autres) sera utilisé sur toutes les façades du bâtiment.

Les couleurs choisies seront en accord avec les grandes pièces urbaines voisines (Illustration, Avicenne, ancienne verrerie Saint-Gobain, etc.). D'autres couleurs pourront être utilisées pour des éléments ponctuels de décoration.

Les coffrets des occultations de fenêtres de type volet roulant ne devront pas dépasser du nu de la façade de plus de 0,10 m.

11.3. TOITURES

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées sur au moins 70 % de la superficie non occupée par les ouvrages techniques, verrières, etc.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, chéneaux, etc. doivent être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. L'emploi de tôle sandwich auto-isolante (styl'inov, ou similaires effet tôle zinguée) peut être accepté si le type d'architecture et la composition architecturale le justifient.

➤ Dispositions particulières applicables au secteur UBd

Les gaines apparentes sont interdites.

Un soin particulier sera apporté au traitement de cette cinquième façade et tous les édicules seront traités de façon harmonieuse.

Les lignes de ciel, aussi bien sur rue que sur intérieur d'îlot, devront faire l'objet d'un traitement soigné.

Sont autorisés :

- Sur les voies et les cours :
 - o Des bandeaux, corniches et acrotères en saillie de 0,40 m maximum ;
 - o Des verrières dont le total des largeurs ne dépasse pas 40 % de la longueur de toiture.
- Sur les cours :
 - o Des cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges, à condition que la largeur de la partie dépassant de l'ouvrage, en façade, soit inférieure à 3 m et sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone ;
 - o Des garde-corps ajourés ne dépassant pas de plus d'un mètre le sommet de la façade.

11.4. CLOTURES

11.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc.) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- L'emploi de plaques ou poteaux en béton ou de matériaux d'aspect plastique.

11.4.2. CLÔTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,90 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale de 0,90 m par rapport au niveau du trottoir.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

L'utilisation de dispositifs « anti-graffitis » (vernis ou autres) est obligatoire pour les murs de soubassement des clôtures donnant sur l'emprise publique.

11.4.3. CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées d'un grillage ou d'une clôture en bois, doublés ou non d'une haie vive.

11.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (EPP) À VALEUR PATRIMONIALE IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES N° 4.3 AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME

Les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

11.5. OUVRAGES EN SAILLIE PAR RAPPORT AUX FACADES EN REcul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles n'empiètent pas sur lesdites voies et emprises publiques (sauf application de l'article 6.4), qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des pièces et locaux situés au-dessous et qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UB.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les balcons et loggias des constructions neuves doivent comporter des garde-corps présentant, ponctuellement, un degré d'opacité suffisant pour assurer l'intimité de leurs occupants, sans qu'il y ait besoin de recourir à l'usage de dispositifs d'occultation « sauvages » ou précaires (type canisses).

11.6. ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc.) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses. Elles ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. ENSEIGNES

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles doivent tenir compte du volume du bâtiment et des matériaux employés. Elles ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée des constructions.

Les enseignes constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs sont prohibées.

La hauteur maximale autorisée des enseignes est de 0,90 m.

Les enseignes en drapeau sont autorisées, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m. Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,80 m par rapport à la voie.

ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉE PAR CATÉGORIES DE CONSTRUCTION

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 m pour les places de stationnement couvertes ;
- Dégagement : 5 m x 2,30 m.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

12.1.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 1 logement. Dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu 0,5 place pour 1 logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est inférieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est supérieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement et au minimum 0,2 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés au-delà d'un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu au minimum 0,5 place par logement.

12.1.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il doit être réalisé au minimum 1 place pour 80m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions 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.

Il doit être réalisé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Illustration de la règle :

	Bureaux situés dans un rayon de moins de 500 m d'un point de desserte en TC* lourd structurant		Bureaux situés dans un rayon de plus de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant	
	<i>Exemple 1</i> Bureaux de 1 500 m ² de SDP*	<i>Exemple 2</i> Bureaux de 3 540 m ² de SDP*	<i>Exemple 3</i> Bureaux de 1 500 m ² de SDP*	<i>Exemple 4</i> Bureaux de 3 540 m ² de SDP*
Nombre de places minimum : 1 place pour 100 m ² de SDP*	15	36		
Nombre de places minimum : 1 place pour 80 m ² de SDP*			19	43
Nombre de places maximum : 1 place pour 60 m ² de SDP*	25	59		
Nombre places maximum : 1 place pour 50 m ² de SDP*			30	71
Synthèse du nombre de places de stationnement à créer	Entre 15 et 25	Entre 36 et 59	Entre 15 et 30	Entre 36 et 71

*TC : Transport en commun ; *SDP : Surface de plancher

Nota Bene :

Pour les opérations de construction de bureaux situées à moins de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places de stationnement à créer est compris entre 1/100^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et un 1/60^{ème} (maximum) ;

Pour les opérations de construction de bureaux situées à plus de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places à créer est compris entre 1/80^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et 1/50^{ème} (maximum).

12.1.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT, À L'INDUSTRIE OU À L'ENTREPÔT

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 250 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.4 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 m² et 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

Illustration de la règle

	SDP* < 100 m ²	100m ² < SDP* < 1000 m ²	SDP* > 1000 m ²
<i>Exemple 1</i> <i>Commerce de 80 m²</i>	Pas d'obligation		
<i>Exemple 2</i> <i>Commerce de 500 m²</i>		<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 100 m² de SDP* : pas d'obligation</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 100 m² de SDP* : 1 place pour 50 m²: soit 8 places pour 400 m²</p> <p>Obligation totale : 8 places</p>	
<i>Exemple 3</i> <i>Commerce de 1 300 m²</i>			<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 1 000m² de SDP* : 1 place pour 50 m²: soit 20 places</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 1 000m² de SDP* : 1 place pour 250 m²: soit 2 places (arrondi au nombre entier supérieur)</p> <p>Obligation totale : 22 places</p>

*SDP : Surface de plancher

12.1.5. CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Il doit être prévu une place pour 3 chambres.

Il doit être prévu une aire de dépose autocar à partir de 20 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 50 chambres.

12.1.6. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

Il est recommandé, en conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les deux roues non motorisés répondant aux caractéristiques suivantes :

- Être clos, couverts et éclairés ;
- Bénéficier d'un accès direct à la voirie ou un cheminement praticable pour les vélos ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

12.2.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1,5 m² dédié au stationnement pour les deux roues non motorisés par logement. Les locaux prévus pour le stationnement deux roues non motorisés doivent avoir une superficie minimale de 10 m².

12.2.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Il doit être prévu au minimum 3 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.2.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE, À L'ARTISANAT ET À L'INDUSTRIE

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés et une place de stationnement vélo pour 12 élèves.

12.3. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

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

12.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est), le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

Les règles des articles 12.1 et 12.2 ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des stations du projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

ARTICLE UB.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur le secteur UBa, la surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 30 % de l'unité foncière.

Sur le secteur UBb, la surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

La surface plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv) : coefficient 0,7 ;
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi), caractérisée par une épaisseur du substrat comprise entre 0,15 et 0,80 m : coefficient 0,5 ;
- Végétalisation extensive (Sve), caractérisée par une épaisseur du substrat inférieure à 0,15 m : coefficient 0,3 ;
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2.

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0,7) + (Svi \times 0,5) + (Sve \times 0,3) + (Smv \times 0,2).$$

Sur le secteur UBc, au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace paysager les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² d'espace libre. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

13.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.3

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

13.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les règles des articles UB.13.1 et UB.13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute installation d'un bâtiment neuf, doit être raccordé à la partie basse pression du réseau de chauffage urbain existant dès que cela est possible.

TITRE 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC

La zone UC concerne certains quartiers d'habitat pavillonnaire ou de petits collectifs dont l'évolution nécessite d'être encadrée.

La vocation de cette zone est principalement résidentielle. Ainsi y sont interdites les constructions à destination d'industrie. Plus particulièrement, sur le secteur UCc qui regroupe la grande majorité de la superficie de la zone, sont interdites les constructions à destination d'artisanat, de bureaux et de commerce qui ne soit pas du commerce de proximité. Trois secteurs sont définis :

- UCa qui correspond à l'avenue Edouard Vaillant et au Nord de l'avenue Henri Barbusse ;
- UCb qui correspond à un secteur de petits collectifs assez denses ;
- UCc qui correspond au tissu pavillonnaire qu'il convient de faire évoluer progressivement. Pour le requalifier, le tissu pavillonnaire du centre-ville est inclus dans ce secteur du fait de sa situation stratégique.

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC.2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à destination d'habitation ou les divisions de constructions existantes à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2.

➤ Sur le secteur UCc :

- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2 ;
- Les constructions à destination de bureaux.

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

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires et liées à une activité principale préexistante ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les constructions à destination d'habitation ou les divisions de constructions existantes à destination d'habitation comprenant un minimum de 50 % de logements de plus de 40 m².

➤ Sur le secteur UCc :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.).

2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX LINÉAIRES DE COMMERCES IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.4

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme des linéaires de commerces à protéger doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales ou commerciales.

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

3.1. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Chaque accès doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 m.

3.2. VOIRIE

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 9 m.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément, sauf dérogation du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions des règlements du service public d'assainissement d'Est Ensemble et du Département de la Seine-Saint-Denis.

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

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

4.2.1 EAUX CLAIRES

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure.

Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche.

Les rejets permanents d'eaux claires au réseau d'assainissement sont interdits. Les rejets provisoires tels que ceux liés à des chantiers de construction peuvent faire l'objet d'une autorisation de déversement temporaire au réseau dans le cas où un rejet vers le milieu naturel ne serait pas envisageable.

4.2.2 EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant la réglementation en vigueur et les prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

4.2.3 EAUX PLUVIALES

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

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

Toutefois, lorsque l'infiltration, l'évaporation ou le recyclage de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible à la parcelle (notamment en zone où un risque de mouvement de terrain est présent), une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement peut être accordée. Cette impossibilité devra être établie par une étude adaptée qui sera communiquée aux gestionnaires du réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle sont alors soumises à une limitation de débit de rejet à 10 l/s/ha, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

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

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

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

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

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle devront être rejetées vers le domaine public dans un ouvrage prévu à cet effet (noue, caniveau, réseau d'assainissement enterré...) et après autorisation du ou des gestionnaires de l'ouvrage. Le déversement des eaux pluviales directement sur le trottoir est interdit.

4.3. RÉSEAUX DIVERS

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. GESTION DU STOCKAGE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre éventuel de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune. Ils devront être réalisés en prenant en compte les préconisations de la gestion des déchets à l'échelle des habitations et établissements, établies par la communauté d'agglomération Est Ensemble et présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc.) ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Lorsque les locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets sont construits à l'alignement, ils pourront disposer utilement d'une porte de largeur suffisante donnant directement sur la voie pour permettre la collecte directe des déchets depuis ce local. Cette porte devra alors être exclusivement destinée à cet usage. Dans ce cas, la réalisation d'un espace de présentation n'est pas nécessaire.

Les dispositions de l'article 4.4. ci-dessus ne s'appliquent qu'aux constructions de plus de 300 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Sur le secteur UCa

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

➤ Sur le secteur UCb

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 3 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée à l'alignement des voies et emprises publiques dans le respect de l'article UC 11.4

➤ Sur le secteur UCc

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée à l'alignement des voies et emprises publiques dans le respect de l'article UC 11.4

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UA.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. L'extension ou la reconstruction de constructions existantes ne répondant pas aux dispositions générales est possible si les travaux sont justifiés par la résorption d'insalubrité avérée.

6.2.3. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1m.

6.4. SAILLIES

Les saillies fixes sont autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m, qu'elles ne sont pas constitutives de surface de plancher et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UC.11. Elles devront être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 4,50 m par rapport à la voie.

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

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

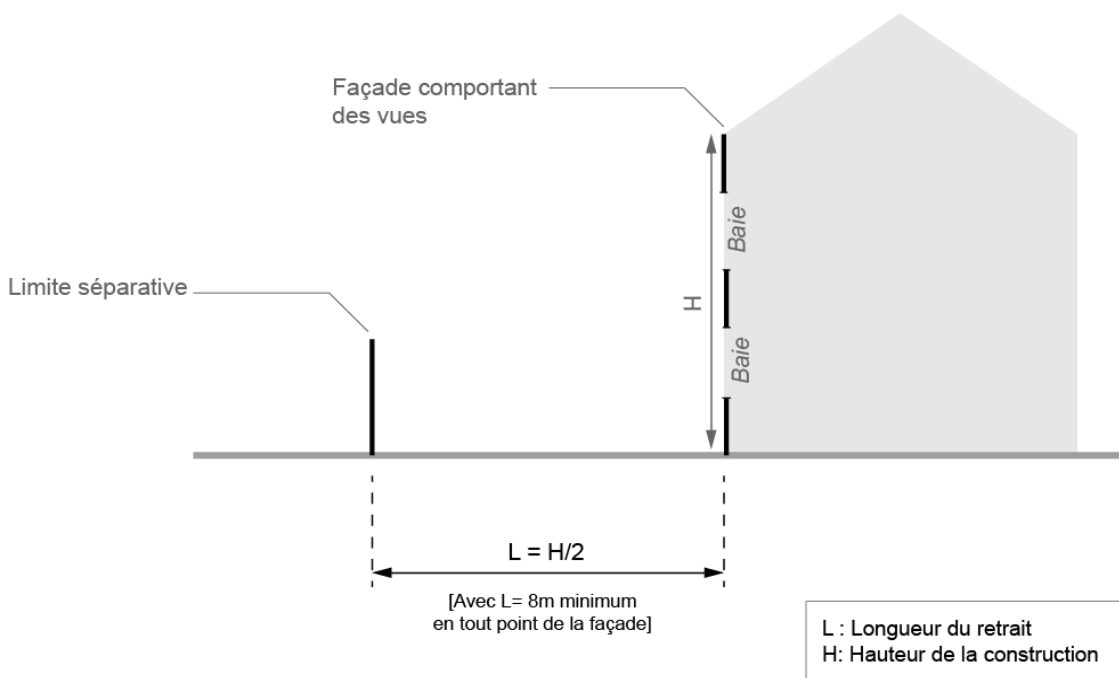
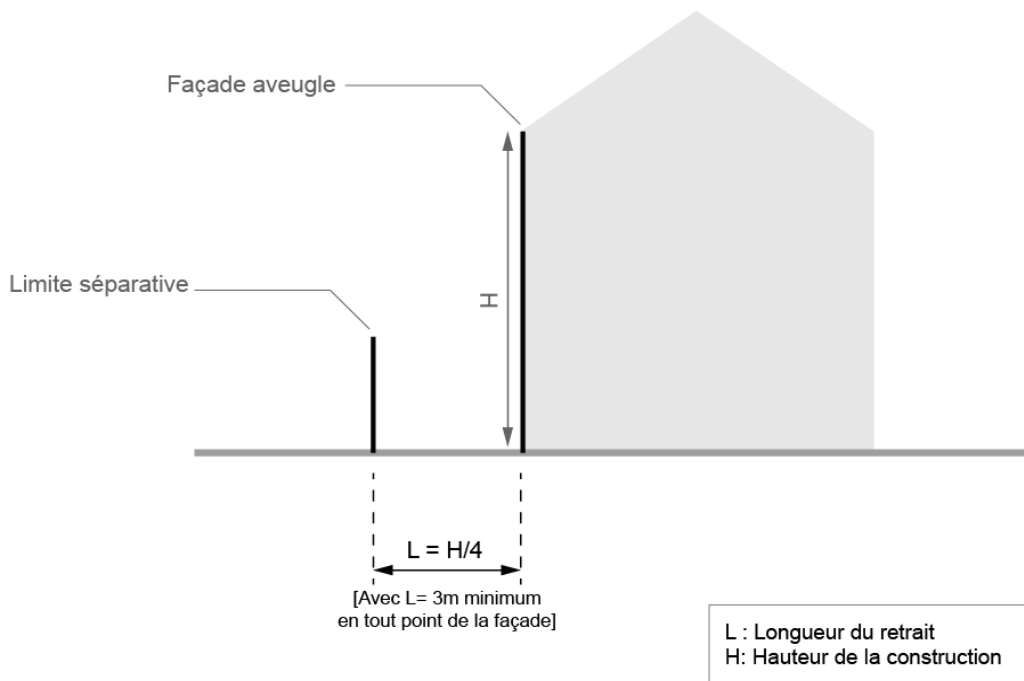
➤ Sur les secteurs UCa, UCb, et UCc

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales.

Les constructions nouvelles édifiées sur des unités foncières donnant directement sur l'avenue Louis Aragon et l'avenue Edouard Vaillant doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3 m) ;
- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8 m).



Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3 m au faîçage ou à l'acrotère.

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret à condition que les dispositions de l'article UC.8 soient respectées.

Les cours communes ainsi formées ne peuvent être partagées que par des clôtures ne comportant de partie pleine que sur une hauteur maximum de 1 m à partir du sol naturel et dont la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;
- Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.
- La surélévation, le changement de destination et l'extension d'une construction existante ne peuvent pas être réalisés s'ils entraînent une aggravation ou une création de servitudes grevant les fonds voisins sauf si une convention de cours commune est constituée.

A l'intérieur de la marge de retrait est autorisée l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

8.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- A la moitié de la hauteur de la façade opposée si la construction existante ou à construire comporte des vues directes, avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8 m) ;
- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction opposée et la façade de la construction existante ou à construire sont aveugles ou comportent exclusivement des baies secondaires, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3 m).

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les dispositions de l'article UC.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Sur le secteur UCa

Dans une bande de 18 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Au-delà d'une bande de 18 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), les annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 9 m².

➤ Sur le secteur UCb

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

➤ Sur le secteur UCc

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de l'unité foncière.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les dispositions de l'article UC.9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

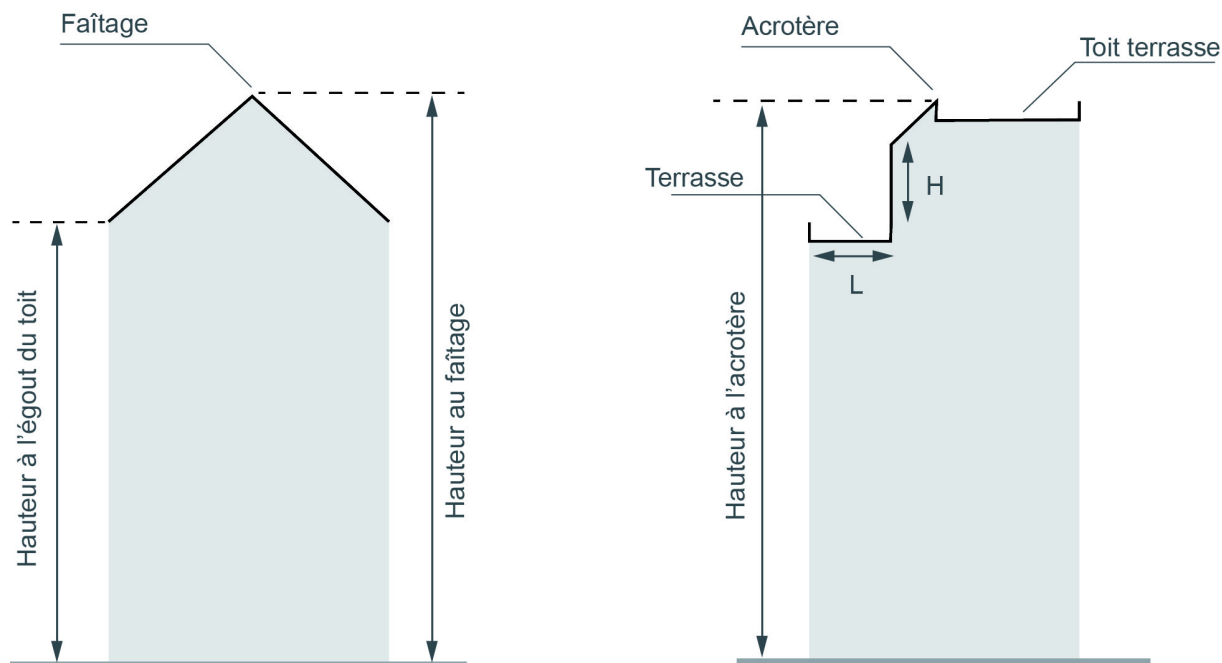
➤ Sur le secteur UCa

La hauteur des constructions est limitée à 16 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+4.

➤ Sur les secteurs UCb et UCc

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3+attique ou comble.

Le recul de l'attique (L) par rapport au droit de la façade doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de l'attique.

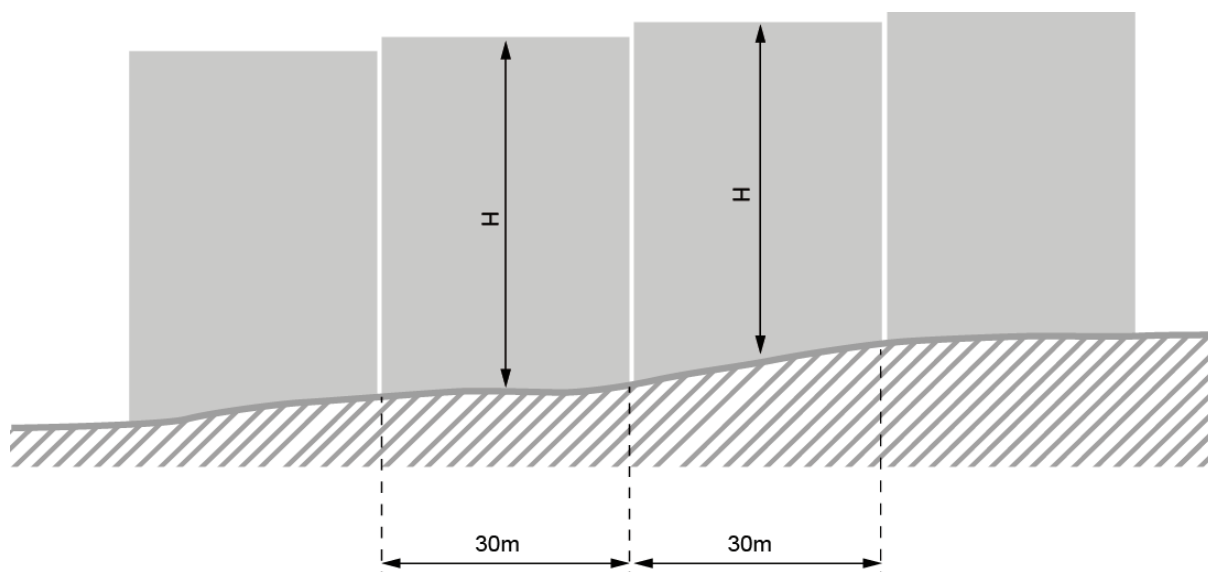


10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

10.2.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible hauteur indispensables à l'exploitation des constructions tels que souches de cheminées, bouches d'aération à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance H (hauteur des ouvrages) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades) par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

10.2.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.2.3. Lorsque le sol ou la voie est en pente ou que les deux côtés opposés du terrain sont bordés par deux voies situées à deux niveaux différents, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.2.4. La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée.

10.2.5. La surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve qu'elle ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Dispositions applicables sur tous les secteurs

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

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

La conception architecturale des constructions devra éviter tout effet de pastiche.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2. TRAITEMENT DES FAÇADES

➤ Dispositions applicables sur tous les secteurs

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les murs-pignons implantés à l'alignement, dans les cas autorisés à l'article UC.6, doivent obligatoirement comporter des ouvertures, faire l'objet d'un traitement soigné du pignon, tels que bandeaux filants, rives de toit, etc. et doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les coffrets des occultations de fenêtres de type volet roulant ne devront pas dépasser du nu de la façade de plus de 0,10 m.

Aucune grille de ventilation rejetant de l'air vicié ou non ne doit donner sur l'espace public.

11.3. TOITURES

➤ Dispositions applicables au secteurs UCa, UCb, UCc

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, chéneaux, etc. doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. L'emploi de tôle sandwich auto-isolante (styl'innov, ou similaires effet tôle zinguée) peut être accepté si le type d'architecture et la composition architecturale le justifient.

11.4. CLÔTURES

11.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En limites des voies et emprises publiques, comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc.) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- L'emploi de plaques ou poteaux en béton ou de matériaux d'aspect plastique.

11.4.2. CLÔTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,90 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale du mur bahut.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

Les portails d'entrée peuvent être pleins.

11.4.3. CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées :

- D'un grillage ou d'une clôture en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- D'un mur plein.

11.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (EPP) À VALEUR PATRIMONIALE IDENTIFIÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES N° 4.3 AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME

Les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

11.5. OUVRAGES EN SAILLIE PAR RAPPORT AUX FACADES EN REcul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles n'empiètent pas sur lesdites voies et emprises publiques (sauf application de l'article 6.4), qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des pièces et locaux situés au-dessous et qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UC.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les balcons et loggias des constructions neuves doivent comporter des garde-corps présentant un degré d'opacité suffisant pour assurer l'intimité de leurs occupants, sans qu'il y ait besoin de recourir à l'usage de dispositifs d'occultation « sauvages » ou précaires (type canisses).

11.6. ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc.) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses. Elles ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. ENSEIGNES

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles doivent tenir compte du volume du bâtiment et des matériaux employés. Elles ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée des constructions.

Les enseignes constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs sont prohibées.

La hauteur maximale autorisée des enseignes est de 0,90 m.

Les enseignes en drapeau sont autorisées, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m. Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,80 m par rapport à la voie.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS PAR CATÉGORIES DE CONSTRUCTION

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 m pour les places de stationnement couvertes ;
- Dégagement : 5 m x 2,30 m.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12.1.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 1 logement. Dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu 0,5 place pour 1 logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est inférieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est supérieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement et au minimum 0,2 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés au-delà d'un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu au minimum 0,5 place par logement.

12.1.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il doit être réalisé au minimum 1 place pour 80m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions 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.

Il doit être réalisé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Illustration de la règle :

	Bureaux situés dans un rayon de moins de 500 m d'un point de desserte en TC* lourd structurant		Bureaux situés dans un rayon de plus de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant	
	<i>Exemple 1</i> <i>Bureaux de 1 500 m² de SDP*</i>	<i>Exemple 2</i> <i>Bureaux de 3 540 m² de SDP*</i>	<i>Exemple 3</i> <i>Bureaux de 1 500 m² de SDP*</i>	<i>Exemple 4</i> <i>Bureaux de 3 540 m² de SDP*</i>
Nombre de places minimum : 1 place pour 100 m ² de SDP*	15	36		
Nombre de places minimum : 1 place pour 80 m ² de SDP*			19	43
Nombre de places maximum : 1 place pour 60 m ² de SDP*	25	59		
Nombre places maximum : 1 place pour 50 m ² de SDP*			30	71
Synthèse du nombre de places de stationnement à créer	Entre 15 et 25	Entre 36 et 59	Entre 15 et 30	Entre 36 et 71

*TC : Transport en commun ; *SDP : Surface de plancher

Nota Bene :

Pour les opérations de construction de bureaux situées à moins de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places de stationnement à créer est compris entre 1/100^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et un 1/60^{ème} (maximum) ;

Pour les opérations de construction de bureaux situées à plus de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places à créer est compris entre 1/80^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et 1/50^{ème} (maximum).

12.1.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT OU À L'ENTREPÔT

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 250 m² de surface de plancher, puis, il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.4 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 m² et 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale. Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

Illustration de la règle :

	SDP* < 100 m ²	100m ² < SDP* < 1000 m ²	SDP* > 1000 m ²
<i>Exemple 1</i> <i>Commerce de 80 m²</i>	Pas d'obligation		
<i>Exemple 2</i> <i>Commerce de 500 m²</i>		<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 100m² de SDP* : pas d'obligation</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 100m² de SDP* : 1 place pour 50m²; soit 8 places pour 400m²</p> <p>Obligation totale : 8 places</p>	
<i>Exemple 3</i> <i>Commerce de 1300 m²</i>			<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 1000m² de SDP* : 1 place pour 50m²; Soit 20 places</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 1000m² de SDP* : 1 place pour 250m²; soit 2 places (arrondi au nombre entier supérieur)</p> <p>Obligation totale : 22places</p>

*SDP : Surface de plancher

12.1.5. CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Il doit être prévu une place pour 3 chambres.

Il doit être prévu une aire de dépose autocar à partir de 20 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocar à partir de 50 chambres.

12.1.6. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

Il est recommandé, en conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les deux roues non motorisés répondant aux caractéristiques suivantes :

- Être clos, couverts et éclairés ;
- Bénéficier d'un accès direct à la voirie ou un cheminement praticable pour les vélos ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

12.2.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédié au stationnement pour les deux roues non motorisés par logement. Les locaux prévus pour le stationnement deux roues non motorisés doivent avoir une superficie minimale de 10 m².

12.2.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Il doit être prévu au minimum 3 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE ET À L'ARTISANAT

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés et une place de stationnement vélo pour 12 élèves.

12.3. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

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

12.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est), le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

Les règles des articles UC.12.1 et UC.12.2 ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des stations du projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

ARTICLE UC.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

La surface plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv) : coefficient 0,7 ;

- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi), caractérisée par une épaisseur du substrat comprise entre 0,15 et 0,80 m : coefficient 0,5 ;
- Végétalisation extensive (Sve), caractérisée par une épaisseur du substrat inférieure à 0,15 m : coefficient 0,3 ;
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2.

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0,7) + (S_{svi} \times 0,5) + (S_{sve} \times 0,3) + (S_{smv} \times 0,2).$$

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace paysager les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² d'espace libre. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

13.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.3

L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

13.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les règles des articles UA.13.1 et UA.13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute installation d'un bâtiment neuf, doit être raccordé à la partie basse pression du réseau de chauffage urbain existant dès que cela est possible.

TITRE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UD

La zone UD correspond au pavillonnaire de qualité situé sur la partie Nord de la ville et au niveau de la Folie. Certaines poches de pavillonnaire ponctuelles constitutives du patrimoine bobignyien sont aussi incluses. Deux secteurs ont été définis. Le secteur UDa à vocation strictement résidentielle et le secteur UDb où est autorisée l'implantation de commerces de proximité. Le secteur UDb correspond aux sites où le commerce est déjà représenté.

ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UD.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'hôtellerie ;
- Les CINASPIC autres que les équipements publics ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes.

➤ **Sur le secteur UDa :**

- Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat.

➤ **Sur le secteur UDb :**

- Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UD.2.

ARTICLE UD.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet.

➤ Sur le secteur UDb :

- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.).

2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX LINÉAIRES DE COMMERCES IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.4

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme des linéaires de commerces à protéger doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales et commerciales.

ARTICLE UD.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Chaque accès doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 m.

3.2. VOIRIE

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 9 m.

ARTICLE UD.4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément, sauf dérogation du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions des règlements du service public d'assainissement d'Est Ensemble et du Département de la Seine-Saint-Denis.

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

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

4.2.1 EAUX CLAIRES

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure.

Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche.

Les rejets permanents d'eaux claires au réseau d'assainissement sont interdits. Les rejets provisoires tels que ceux liés à des chantiers de construction peuvent faire l'objet d'une autorisation de déversement temporaire au réseau dans le cas où un rejet vers le milieu naturel ne serait pas envisageable.

4.2.2 EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant la réglementation en vigueur et les prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

4.2.3 EAUX PLUVIALES

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

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

Toutefois, lorsque l'infiltration, l'évaporation ou le recyclage de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible à la parcelle (notamment en zone où un risque de mouvement de terrain est présent), une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement peut être accordée. Cette impossibilité devra être établie par une étude adaptée qui sera communiquée aux gestionnaires du réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle sont alors soumises à une limitation de débit de rejet à 10 l/s/ha, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

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

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

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

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

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle devront être rejetées vers le domaine public dans un ouvrage prévu à cet effet (noue, caniveau, réseau d'assainissement enterré...) et après autorisation du ou des gestionnaires de l'ouvrage. Le déversement des eaux pluviales directement sur le trottoir est interdit.

4.3. RÉSEAUX DIVERS

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. GESTION DU STOCKAGE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre éventuel de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune. Ils devront être réalisés en prenant en compte les préconisations de la gestion des déchets à l'échelle des habitations et établissements, établies par la communauté d'agglomération Est Ensemble et présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc.) ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Lorsque les locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets sont construits à l'alignement, ils pourront disposer utilement d'une porte de largeur suffisante donnant directement sur la voie pour permettre la collecte directe des déchets depuis ce local. Cette porte devra alors être exclusivement destinée à cet usage. Dans ce cas, la réalisation d'un espace de présentation n'est pas nécessaire.

Les dispositions de l'article 4.4. ci-dessus ne s'appliquent qu'aux constructions de plus de 300 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées avec un recul au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

Pour les parcelles situées aux angles des trois îlots suivants :

- L'îlot délimité par les rues Gaston Crépin, Delaune, de la Paix et Lepetit Vergeat ;
- L'îlot délimité par les rues Gaston Crépin, Lepetit Vergeat, de la Paix et l'allée des Pensées ;
- L'îlot délimité par les rues Gaston Crépin, des Peupliers et l'allée des Pensées ;

Le respect de la marge de recul au moins égale à 4m par rapport à l'alignement (actuel ou futur), n'est imposé qu'au droit de la voie bordant le côté le plus étroit de la parcelle. Au droit de la voie bordant l'autre côté de la parcelle, les constructions neuves doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement, avec l'interdiction d'y implanter une façade aveugle ;
- Soit avec un recul au moins égal à 2,50 m.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible :

- qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante,
- sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UD.10 ou au point le plus haut de la construction,
- *à condition que soit respecté l'alignement et que les extensions éventuelles respectent une distance minimum par rapport aux voies au moins égale à celle de la construction existante,*
- *à condition que l'extension soit nécessaire pour améliorer un habitat insalubre, qu'aucune autre solution ne soit possible et que l'extension ne conduise pas à la création de logement supplémentaire.*

6.2.2. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

6.4. SAILLIES

6.3.1. Les saillies fixes ne sont pas autorisées sur les voies et emprises publiques.

6.3.2. Dans les îlots suivants :

- L'îlot délimité par les rues Gaston Crépin, Delaune, de la Paix et Lepetit Vergeat ;
- L'îlot délimité par les rues Gaston Crépin, Lepetit Vergeat, de la Paix et l'allée des Pensées ;
- L'îlot délimité par les rues Gaston Crépin, des Peupliers et l'allée des Pensées ;

Lorsque l'implantation à l'alignement est autorisée dans les conditions prévues par l'article UD.6.1, les auvents, corniches, moulures, appuis de fenêtres, chaperons de mur bahut et débords de toit sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas gênants pour la circulation des piétons.

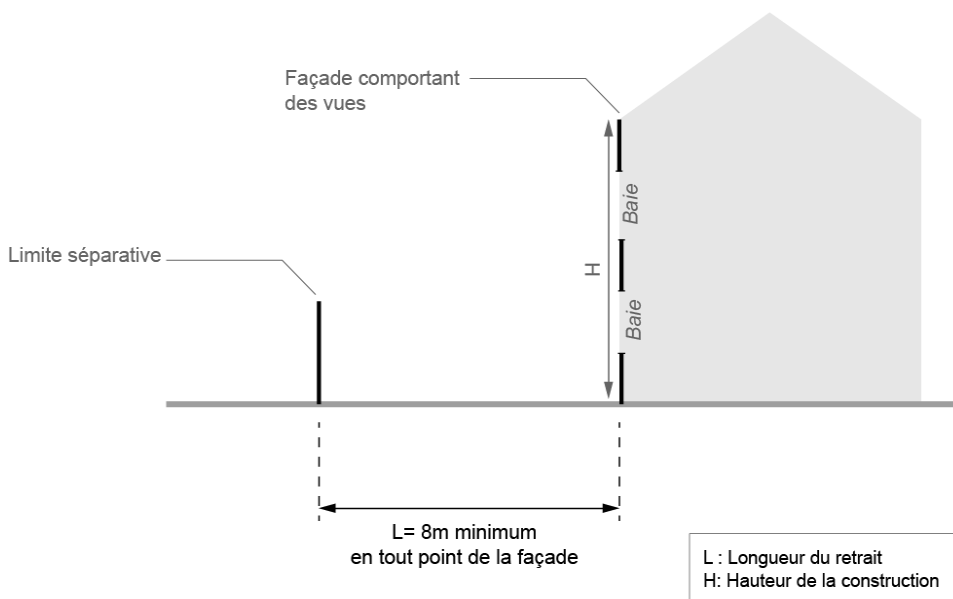
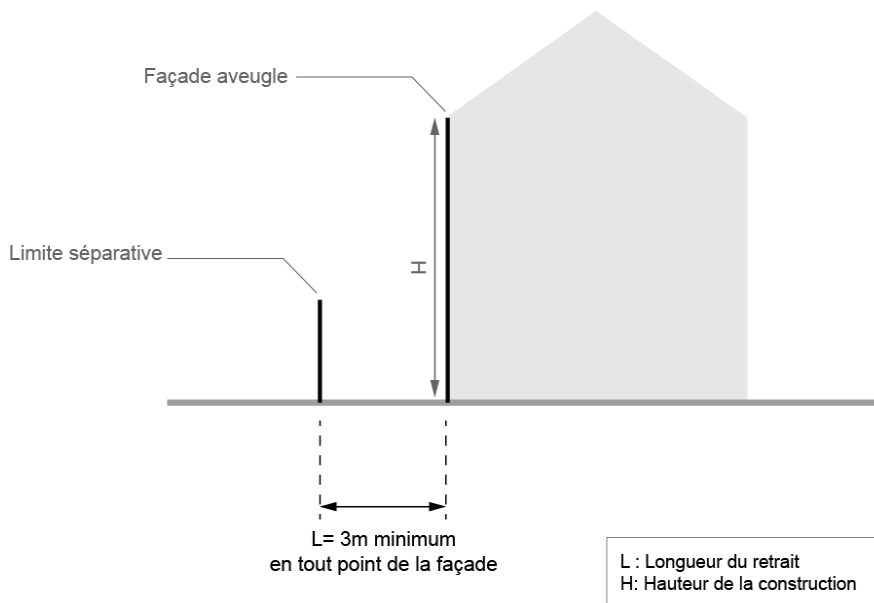
ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 8 m si la façade de la construction comporte des vues directes,
- A 3 m si la façade de la construction est aveugle.



Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites n'excède pas 3 m au faitage ou à l'acrotère.

Les vues biaisées ou latérales afférentes aux baies autres que les jours de souffrance, ainsi que celles afférentes aux balcons et terrasses accessibles, doivent observer une distance par rapport aux limites séparatives d'au moins 1 m.

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret, à condition que les dispositions de l'article UD.8 soient respectées.

Les cours communes ainsi formées ne peuvent être partagées que par des clôtures ne comportant de partie pleine que sur une hauteur maximum de 1 m à partir du sol naturel et dont la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;
- Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées ;
- La surélévation, le changement de destination et l'extension d'une construction existante ne peuvent pas être réalisés s'ils entraînent une aggravation ou une création de servitudes grevant les fonds voisins sauf si une convention de cours commune est constituée ;
- *l'extension est nécessaire pour améliorer un habitat insalubre, aucune autre solution n'étant possible et l'extension ne conduit pas à la création de logements supplémentaires ;*
- *la transformation d'annexes (abris de jardin, garage, etc) en habitation n'est pas autorisée.*

A l'intérieur de la marge de retrait est autorisée l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

« 7.2.1 Constructions en fonds de parcelle »

En limite de fond de parcelle, seules seront autorisées les constructions annexes.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les CINASPIC peuvent s'implanter en retrait ou en limite séparative sur l'ensemble de la parcelle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8 m) ;
- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3 m).

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

ARTICLE UD.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction, indépendante du volume principal, soumise à un dépôt de permis de construire ou à une déclaration de travaux (les garages, les abris de jardin, les serres bâties, les locaux abritant les installations techniques des piscines, les ateliers ou locaux professionnels admis par l'article 2 et sous réserve qu'ils répondent à l'ensemble des articles de la zone...) est considérée comme une construction annexe.

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière ou la construction existante qui lui fait face comporte des vues directes, avec un minimum de 8 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8 m) ;
- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction et la façade de la construction existante qui lui fait face sont aveugles, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3 m).

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les dispositions de l'article UD.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans une bande de 25 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Au-delà d'une bande de 25 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), les annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 9 m².

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

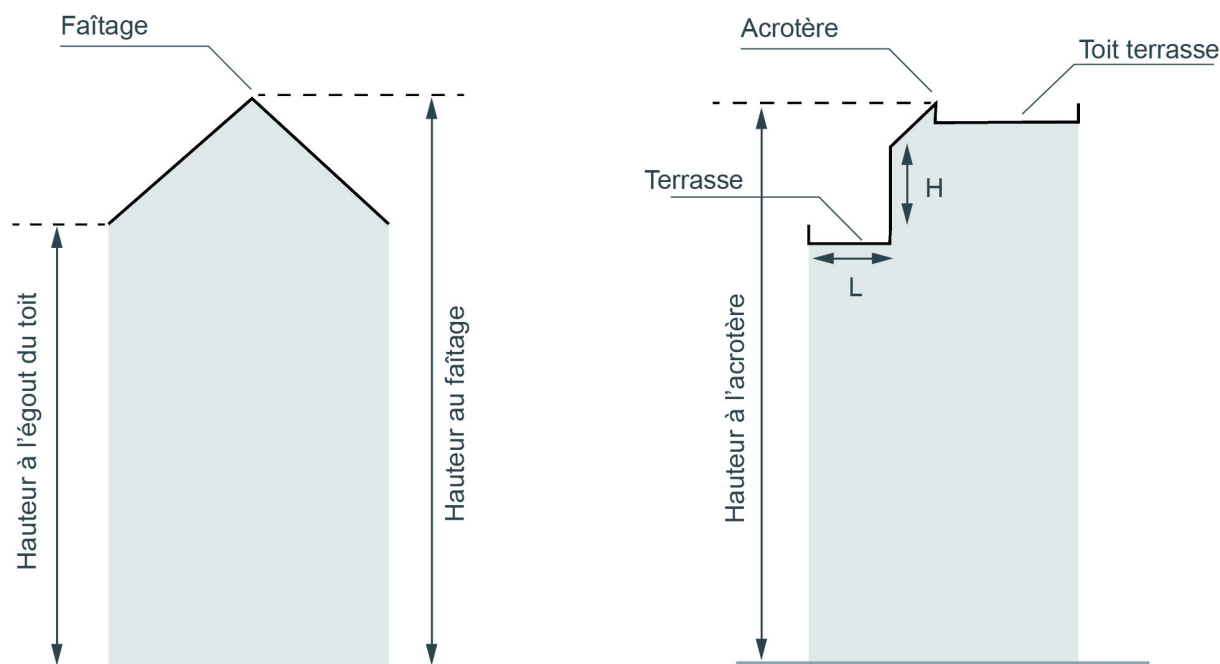
Les dispositions de l'article UD.9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans une bande de 25 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 8,50 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1 + comble ou attique.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 1 niveau et à 3,50 m, sous réserve du respect de l'article 7.



Les murs pignons devront respecter ces deux hauteurs.

En tous les cas les attiques devront se situer en retrait d'une distance $L \geq H$ par rapport aux façades (principales ou pignons).

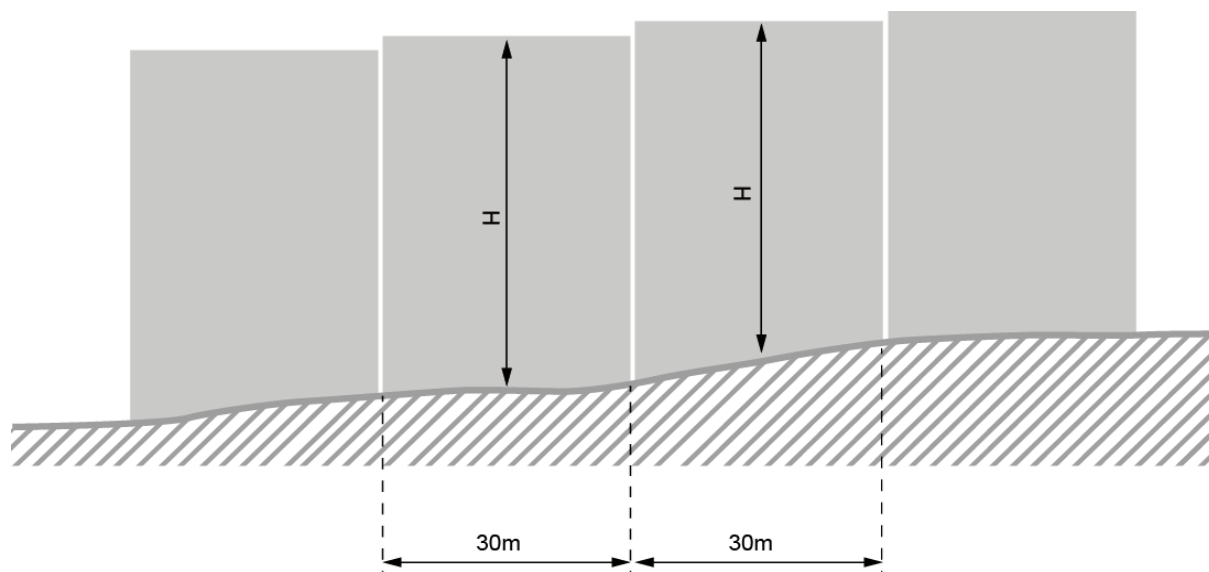
Au-delà d'une bande de 25 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

10.2.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible hauteur indispensables à l'exploitation des constructions tels que souches de cheminées, bouches d'aération à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance H (hauteur des ouvrages) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades) par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

10.2.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.2.3. Lorsque le sol ou la voie est en pente ou que les deux côtés opposés du terrain sont bordés par deux voies situées à deux niveaux différents, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.2.4. La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée.

10.2.5. La surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve qu'elle ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant *et qu'elle n'aboutisse pas à la création de logements supplémentaires.*

ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

La conception architecturale des constructions devra éviter tout effet de pastiche.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles, et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les murs-pignons implantés à l'alignement, dans les cas autorisés à l'article UD.6, doivent obligatoirement comporter des ouvertures, faire l'objet d'un traitement soigné du pignon, tels que bandeaux filants, rives de toit, etc. et doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les coffrets des occultations de fenêtres de type volet roulant ne devront pas dépasser du nu de la façade de plus de 0,10 m.

Aucune grille de ventilation rejetant de l'air vicié ou non ne doit donner sur l'espace public.

11.3. TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 40% de l'emprise au sol de la construction, le reste de la toiture devant être composé d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, chéneaux, etc. doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. L'emploi de tôle sandwich auto-isolante (styl'innov, ou similaires effet tôle zinguée) peut être accepté si le type d'architecture et la composition architecturale le justifient.

11.4. CLÔTURES

11.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc.) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- L'emploi de plaques ou poteaux en béton ou de matériaux d'aspect plastique.

11.4.2. CLÔTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,90 m comptée par rapport au niveau du trottoir suivant le profil de celui-ci, surmonté ou non d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale du mur bahut.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

Les portails d'entrée peuvent être pleins.

11.4.3. CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées :

- d'un grillage ou d'une clôture en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein.

11.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (EPP) À VALEUR PATRIMONIALE IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES N° 4.3 AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME

Les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales.

11.5. OUVRAGES EN SAILLIE PAR RAPPORT AUX FAÇADES EN REcul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles n'empiètent pas sur lesdites voies et emprises publiques (sauf application de l'article 6.4), qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des pièces et locaux situés au-dessous et qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UD.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

11.6. ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc.) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses. Elles ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. ENSEIGNES

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles doivent tenir compte du volume du bâtiment et des matériaux employés. Elles ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée des constructions.

Les enseignes constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs sont prohibées.

La hauteur maximale autorisée des enseignes est de 0,90 m.

Les enseignes en drapeau sont autorisées, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m. Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,80 m par rapport à la voie.

ARTICLE UD.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. *Les dimensions des zones de manœuvre ou aires de retournement dépendent du nombre de places de stationnement. Elles doivent permettre le retournement du ou des véhicules de manière à permettre un accès au terrain et une sortie de celui-ci en marche avant.*

12.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉE PAR CATÉGORIES DE CONSTRUCTION

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 m pour les places de stationnement couvertes ;
- Dégagement : 5 m x 2,30 m.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

12.1.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 1 logement. Dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu 0,5 place pour 1 logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est inférieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est supérieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement et au minimum 0,2 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés au-delà d'un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu au minimum 0,5 place par logement.

12.1.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il doit être réalisé au minimum 1 place pour 80m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions 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.

Il doit être réalisé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Illustration de la règle :

	Bureaux situés dans un rayon de moins de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant		Bureaux situés dans un rayon de plus de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant	
	<i>Exemple 1</i> Bureaux de 1 500 m ² de SDP*	<i>Exemple 2</i> Bureaux de 3 540 m ² de SDP*	<i>Exemple 3</i> Bureaux de 1 500 m ² de SDP*	<i>Exemple 4</i> Bureaux de 3 540 m ² de SDP*
Nombre de places minimum : 1 place pour 100 m ² de SDP*	15	36		
Nombre de places minimum : 1 place pour 80 m ² de SDP*			19	43
Nombre de places maximum : 1 place pour 60 m ² de SDP*	25	59		
Nombre places maximum : 1 place pour 50 m ² de SDP*			30	71
Synthèse du nombre de places de stationnement à créer	Entre 15 et 25	Entre 36 et 59	Entre 15 et 30	Entre 36 et 71

*TC : Transport en commun ; *SDP : Surface de plancher

Nota Bene :

Pour les opérations de construction de bureaux situées à moins de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places de stationnement à créer est compris entre 1/100^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et un 1/60^{ème} (maximum) ;

Pour les opérations de construction de bureaux situées à plus de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places à créer est compris entre 1/80^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et 1/50^{ème} (maximum).

12.1.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 250 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.4 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 m² et 1 000m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

Illustration de la règle :

	SDP* < 100 m ²	100m ² < SDP < 1000 m ²	SDP > 1000 m ²
<i>Exemple 1</i> <i>Commerce de 80 m²</i>	Pas d'obligation		
<i>Exemple 2</i> <i>Commerce de 500 m²</i>		<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 100 m² de SDP* : pas d'obligation</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 100 m² de SDP* : 1 place pour 50 m²: soit 8 places pour 400 m²</p> <p>Obligation totale : 8 places</p>	
<i>Exemple 3</i> <i>Commerce de 1 300 m²</i>			<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 1 000 m² de SDP* : 1 place pour 50 m²: soit 20 places</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 1 000 m² de SDP* : 1 place pour 250 m²: soit 2 places (arrondi au nombre entier supérieur)</p> <p>Obligation totale : 22 places</p>

*SDP : Surface de plancher

12.1.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

Il est recommandé en conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les deux roues non motorisés répondant aux caractéristiques suivantes :

- Être clos, couverts et éclairés ;
- Bénéficier d'un accès direct à la voirie ou un cheminement praticable pour les vélos ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

12.2.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1,5 m² dédié au stationnement pour les deux roues non motorisés par logement. Les locaux prévus pour le stationnement deux roues non motorisés doivent avoir une superficie minimale de 10 m².

Ces normes ne s'appliquent qu'aux constructions de plus de 400 m² de surface de plancher.

12.2.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Il doit être prévu au minimum 3 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.2.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE ET À L'ARTISANAT

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés et une place de stationnement vélo pour 12 élèves.

12.3. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

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

12.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est), le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

Les règles des articles UD.12.1 et UD.12.2 ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des stations du projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

ARTICLE UD.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace paysager les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² d'espace libre. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due. *Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre. Les dalles ou pavés engazonnés ne sont pas considérés comme de la pleine terre.*

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

13.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.3.

L'abattage de tout arbre remarqué n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UD.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute installation d'un bâtiment neuf, doit être raccordé à la partie basse pression du réseau de chauffage urbain existant dès que cela est possible.

TITRE 7 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone à vocation économique. Elle s'étend sur les secteurs d'activité de la commune où la dimension économique est majoritaire. L'ambition est de maintenir cette destination pour conserver des pôles d'emploi.

Deux secteurs ont été identifiés :

- Un secteur UEa où le développement de commerces est autorisé. Il s'agit des abords de la RD 115 qui, tout en maintenant dans sa partie Sud son caractère économique, doit être requalifié pour obtenir un caractère plus urbain et un usage plus agréable pour les riverains. L'activité hôtelière est également autorisée pour permettre la restructuration de l'offre hôtelière située à proximité du pont de Bondy ;
- Un secteur UEb où l'implantation de commerces n'est autorisée que sous conditions. Le secteur des Vignes est ainsi conforté dans sa dimension économique et industrielle.

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE.2 ;
- Les CINASPIC autres que les équipements publics.

➤ Sur le secteur UEb

- Les constructions à destination de commerces de moins de 500 m² de surface de plancher par unité commerciale et d'activité hôtelière.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITION PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX LINÉAIRES DE COMMERCES IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.4

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme des linéaires de commerces à protéger doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales et commerciales.

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

3.1. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Chaque accès doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 m.

3.2. VOIRIE

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 9 m.

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

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément, sauf dérogation du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions des règlements du service public d'assainissement d'Est Ensemble et du Département de la Seine-Saint-Denis.

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

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

4.2.1 EAUX CLAIRES

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure.

Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche.

Les rejets permanents d'eaux claires au réseau d'assainissement sont interdits. Les rejets provisoires tels que ceux liés à des chantiers de construction peuvent faire l'objet d'une autorisation de déversement temporaire au réseau dans le cas où un rejet vers le milieu naturel ne serait pas envisageable.

4.2.2 EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant la réglementation en vigueur et les prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

4.2.3 EAUX PLUVIALES

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

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

Toutefois, lorsque l'infiltration, l'évaporation ou le recyclage de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible à la parcelle (notamment en zone où un risque de mouvement de terrain est présent), une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement peut être accordée. Cette impossibilité devra être établie par une étude adaptée qui sera communiquée aux gestionnaires du réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle sont alors soumises à une limitation de débit de rejet à 10 l/s/ha, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

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

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

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

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

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle devront être rejetées vers le domaine public dans un ouvrage prévu à cet effet (noue, caniveau, réseau d'assainissement enterré...) et après autorisation du ou des gestionnaires de l'ouvrage. Le déversement des eaux pluviales directement sur le trottoir est interdit.

4.3. RÉSEAUX DIVERS

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. GESTION DU STOCKAGE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre éventuel de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune. Ils devront être réalisés en prenant en compte les préconisations de la gestion des déchets à l'échelle des habitations et établissements, établies par la communauté d'agglomération Est Ensemble et présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc.) ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Lorsque les locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets sont construits à l'alignement, ils pourront disposer utilement d'une porte de largeur suffisante donnant directement sur la voie pour permettre la collecte directe des déchets depuis ce local. Cette porte devra alors être exclusivement destinée à cet usage. Dans ce cas, la réalisation d'un espace de présentation n'est pas nécessaire.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Sur le secteur UEa

Les autres constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures) ou en recul.

➤ Sur le secteur UEb

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées avec un recul au moins égal à 6 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UE.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ;

- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit au minimum être égal à 1 m.

6.4. SAILLIES

Les saillies fixes sont autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m, qu'elles ne sont pas constitutives de surface de plancher et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UE.11. Elles devront être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 3,50 m par rapport à la voie.

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

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

Les constructions dont la façade sur voie excède 60 m doivent s'implanter en retrait sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 6 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 6 m) ;
- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 4 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 4 m).

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret, à condition que les dispositions de l'article UE.8 soient respectées.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;
- Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait est autorisée l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1 m.

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

8.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- A la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière ou la construction existante qui lui fait face comporte des vues directes, avec un minimum de 6 m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 6 m) ;
- Au quart de cette hauteur si la façade de la construction et la façade de la construction existante qui lui fait face sont aveugles, avec un minimum de 4 m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 4 m).

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les dispositions de l'article UE.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

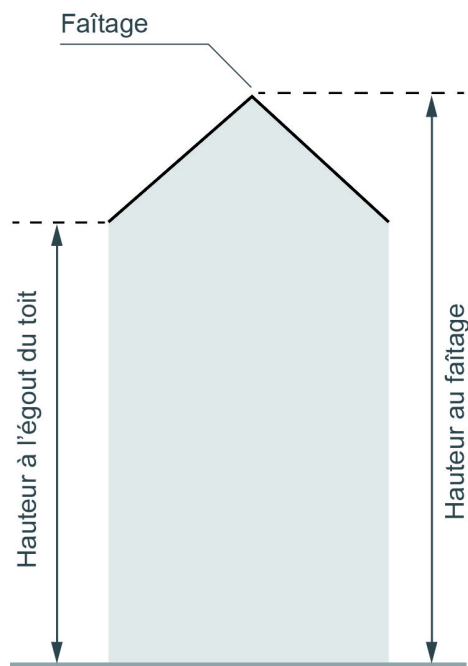
Les dispositions de l'article UE.9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

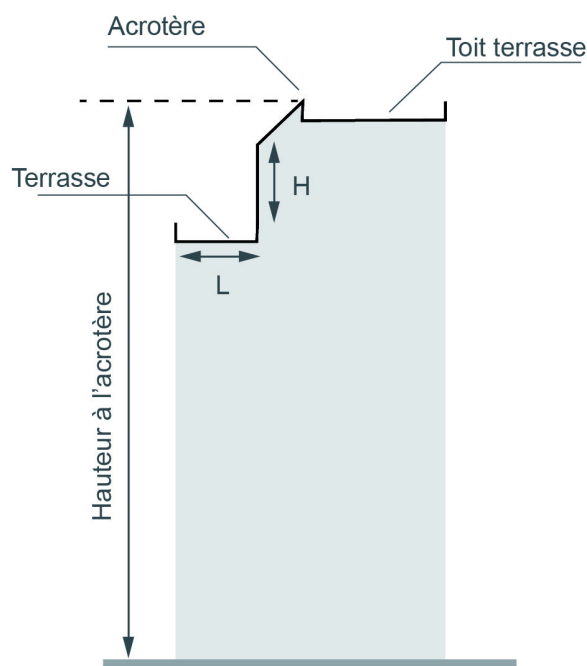
➤ **Sur le secteur UEa**

La hauteur des constructions est limitée à 25 m au faîtage ou à l'acrotère.



➤ **Sur le secteur UEb**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

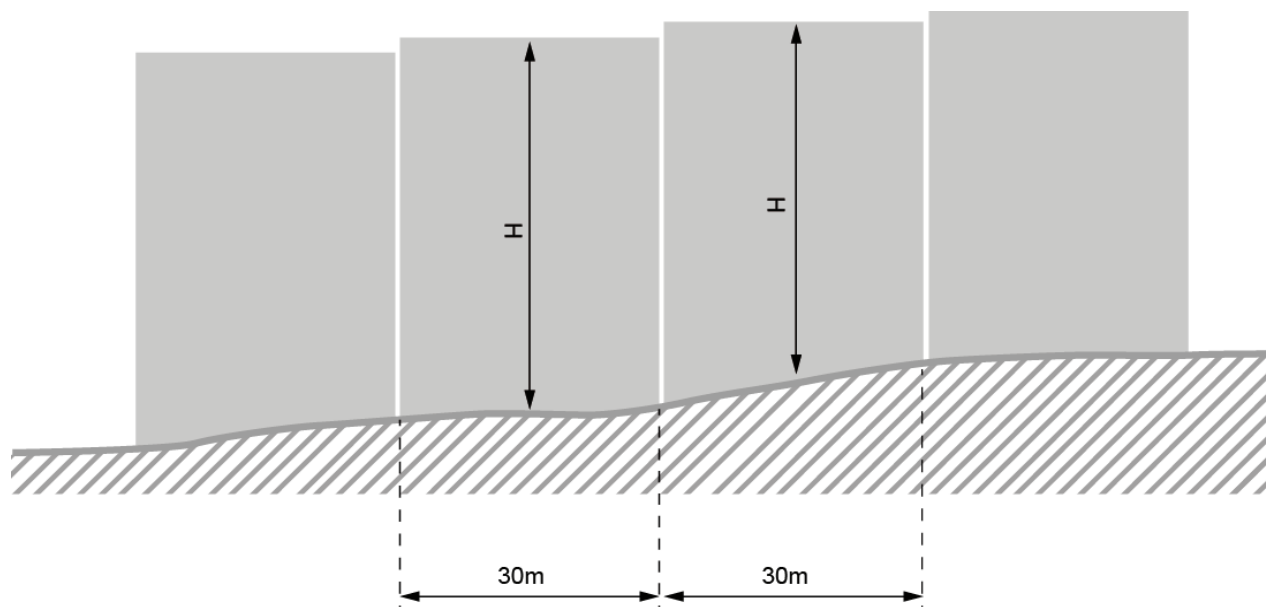


10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

10.2.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible hauteur indispensables à l'exploitation des constructions tels que souches de cheminées, bouches d'aération à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance H (hauteur des ouvrages) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades) par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

10.2.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.2.3. Lorsque le sol ou la voie est en pente ou que les deux côtés opposés du terrain sont bordés par deux voies situées à deux niveaux différents, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.2.4. La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée.

10.2.5. La surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve qu'elle ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

La conception architecturale des constructions devra éviter tout effet de pastiche.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les murs-pignons implantés à l'alignement, dans les cas autorisés à l'article UE.6, doivent obligatoirement comporter des ouvertures, faire l'objet d'un traitement soigné du pignon, tels que bandeaux filants, rives de toit, etc. et doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Aucune grille de ventilation rejetant de l'air vicié ou non ne doit donner sur l'espace public.

11.3. TOITURES

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées sur au moins 70 % de la superficie non occupée par les ouvrages techniques, verrières, etc.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, chéneaux, etc. doivent être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. L'emploi de tôle sandwich auto-isolante (styl'innov, ou similaires effet tôle zinguée) peut être accepté si le type d'architecture et la composition architecturale le justifient.

11.4. CLÔTURES

11.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc.) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En limite des voies et emprises publiques, l'emploi de plaques ou poteaux en béton ou de matériaux d'aspect plastique est interdit.

11.4.2. CLÔTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,90 m comptée par rapport au niveau du trottoir et suivant le profil de ce celui-ci, surmonté d'une grille ou d'une clôture en bois ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale de 0,90 m par rapport au niveau du trottoir.

Les portails d'entrée peuvent être pleins.

11.4.3. CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 3 m.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées :

- d'un grillage ou d'une clôture en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein.

11.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (EPP) À VALEUR PATRIMONIALE IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES N° 4.3. AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME

Les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales.

11.5. OUVRAGES EN SAILLIE PAR RAPPORT AUX FAÇADES EN REcul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles n'empiètent pas sur lesdites voies et emprises publiques (sauf application de l'article 6.4), qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des pièces et locaux situés au-dessous et qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UE.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades et qu'ils soient d'un degré d'opacité suffisant.

11.6. ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc.) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses. Elles ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. ENSEIGNES

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles doivent tenir compte du volume du bâtiment et des matériaux employés. Elles ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée des constructions.

Les enseignes constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs sont prohibées.

La hauteur maximale autorisée des enseignes est de 0,90 m.

Les enseignes en drapeau sont autorisées, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m. Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,80 m par rapport à la voie.

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS PAR CATÉGORIES DE CONSTRUCTION

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 m pour les places de stationnement couvertes ;

- Dégagement : 5 m x 2,30 m.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

12.1.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 1 logement. Dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu 0,5 place pour 1 logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est inférieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est supérieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement et au minimum 0,2 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) situés au-delà d'un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu au minimum 0,5 place par logement.

12.1.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il doit être réalisé au minimum 1 place pour 80m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions 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.

Il doit être réalisé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Illustration de la règle :

	Bureaux situés dans un rayon de moins de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant		Bureaux situés dans un rayon de plus de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant	
	<i>Exemple 1</i> Bureaux de 1 500 m ² de SDP*	<i>Exemple 2</i> Bureaux de 3 540 m ² de SDP*	<i>Exemple 3</i> Bureaux de 1 500 m ² de SDP*	<i>Exemple 4</i> Bureaux de 3 540 m ² de SDP*
Nombre de places minimum : 1 place pour 100 m ² de SDP*	15	36		
Nombre de places minimum : 1 place pour 80 m ² de SDP*			19	43
Nombre de places maximum : 1 place pour 60 m ² de SDP*	25	59		
Nombre places maximum : 1 place pour 50 m ² de SDP*			30	71
Synthèse du nombre de places de stationnement à créer	Entre 15 et 25	Entre 36 et 59	Entre 15 et 30	Entre 36 et 71

*TC : Transport en commun ; *SDP : Surface de plancher

Nota Bene :

Pour les opérations de construction de bureaux situées à moins de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places de stationnement à créer est compris entre 1/100^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et un 1/60^{ème} (maximum) ;

Pour les opérations de construction de bureaux situées à plus de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places à créer est compris entre 1/80^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et 1/50^{ème} (maximum).

12.1.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT, À L'INDUSTRIE OU À L'ENTREPÔT

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 250 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.4 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², il n'est pas inscrit d'obligations.

Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100m² et 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

Illustration de la règle

	SDP* < 100 m ²	100m ² < SDP < 1000 m ²	SDP > 1000 m ²
<i>Exemple 1</i> <i>Commerce de 80 m²</i>	Pas d'obligation		
<i>Exemple 2</i> <i>Commerce de 500 m²</i>		<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 100 m² de SDP* : pas d'obligation</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 100 m² de SDP* : 1 place pour 50 m²; soit 8 places pour 400 m²</p> <p>Obligation totale : 8 places</p>	
<i>Exemple 3</i> <i>Commerce de 1 300 m²</i>			<p>1^{ère} tranche entre 0 m² et 1 000 m² de SDP* : 1 place pour 50 m²; soit 20 places</p> <p>2^{ème} tranche au-delà de 1 000 m² de SDP* : 1 place pour 250m²; soit 2 places (arrondi au nombre entier supérieur)</p> <p>Obligation totale : 22 places</p>

*SDP : Surface de plancher

12.1.5. CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

➤ Sur le secteur UEa

Il doit être prévu une place pour 3 chambres.

Il doit être prévu une aire de dépose autocar à partir de 20 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 50 chambres.

12.1.6. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

Il est recommandé en conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les deux roues non motorisés répondant aux caractéristiques suivantes :

- Être clos, couverts et éclairés ;
- Bénéficier d'un accès direct à la voirie ou un cheminement praticable pour les vélos ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

12.2.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1,5 m² dédié au stationnement pour les deux roues non motorisés par logement. Les locaux prévus pour le stationnement deux roues non motorisés doivent avoir une superficie minimale de 10 m².

12.2.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Il doit être prévu au minimum 3 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.2.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE, À L'ARTISANAT ET À L'INDUSTRIE

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés et une place de stationnement vélo pour 12 élèves.

12.3. IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

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

12.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est), le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

Les règles des articles UE.12.1 et UE.12.2 ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des stations du projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

ARTICLE UE.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre supprimé.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace paysager les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² d'espace libre. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

13.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.3

L'abattage de tout arbre remarqué n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Le caractère paysager des espaces paysagers protégés devra être conservé lors de tout aménagement.

13.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les règles des articles UE.13.1 et UE.13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est).

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute installation d'un bâtiment neuf, doit être raccordé à la partie basse pression du réseau de chauffage urbain existant dès que cela est possible.

TITRE 8 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UF

La zone UF correspond à frange Sud de la commune située entre le canal de l'Ourcq et la rue de Paris (ex-RN3). Cette zone fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté, outil de réalisation de l'opération « Ecocité-Canal de l'Ourcq » et d'une orientation d'aménagement et de programmation qui traduit les grands principes de l'opération. Ce projet vise la requalification de ce secteur industriel en y intégrant une plus grande mixité et intensité tout en maintenant une activité productive.

Deux secteurs sont définis :

- Le secteur UFa où une mixité d'usages est attendue. Ce secteur est divisé en trois sous-secteurs : UFa1, UFa2 et UFa3. Sur le sous-secteur UFa2, une constructibilité plus forte est admise pour permettre l'émergence de bâtiments signaux d'une hauteur plus importante. Sur le sous-secteur UFa3, des émergences de hauteurs sont ponctuellement admises ;
- Le secteur UFb à dominante d'activités économiques.

Les dispositions réglementaires visent à faciliter la mise en œuvre du projet.

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UF.2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UF.2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes.

➤ **Sur le secteur UFa**

- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UF.2.

➤ **Sur le secteur UFb**

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UF.2.

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

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

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public, ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

➤ **Sur secteur UFa**

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'extension de constructions industrielles ;
- Les activités commerciales à condition qu'elles soient localisées en rez-de-chaussée de bâtiments comprenant d'autres types d'usages et qu'elles ne représentent pas plus de 15 % de la surface de plancher dudit bâtiment.

➤ **Sur le secteur UFb**

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers et nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.

ARTICLE UF.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Chaque accès doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 m.

3.2. VOIRIE

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 9 m.

ARTICLE UF.4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément, sauf dérogation du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des dispositions des règlements du service public d'assainissement d'Est Ensemble et du Département de la Seine-Saint-Denis.

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

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

4.2.1 EAUX CLAIRES

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure.

Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche.

Les rejets permanents d'eaux claires au réseau d'assainissement sont interdits. Les rejets provisoires tels que ceux liés à des chantiers de construction peuvent faire l'objet d'une autorisation de déversement temporaire au réseau dans le cas où un rejet vers le milieu naturel ne serait pas envisageable.

4.2.2 EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant la réglementation en vigueur et les prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

4.2.3 EAUX PLUVIALES

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

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

Toutefois, lorsque l'infiltration, l'évaporation ou le recyclage de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible à la parcelle (notamment en zone où un risque de mouvement de terrain est présent), une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement peut être accordée. Cette impossibilité devra être établie par une étude adaptée qui sera communiquée aux gestionnaires du réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle sont alors soumises à une limitation de débit de rejet à 10 l/s/ha, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

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

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

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

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

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle devront être rejetées vers le domaine public dans un ouvrage prévu à cet effet (noue, caniveau, réseau d'assainissement enterré...) et après autorisation du ou des gestionnaires de l'ouvrage. Le déversement des eaux pluviales directement sur le trottoir est interdit.

4.3. RÉSEAUX DIVERS

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. GESTION DU STOCKAGE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre éventuel de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune. Ils devront être réalisés en prenant en compte les préconisations de la gestion des déchets à l'échelle des habitations et établissements, établies par la communauté d'agglomération Est Ensemble et présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc.) ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Lorsque les locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets sont construits à l'alignement, ils pourront disposer utilement d'une porte de largeur suffisante donnant directement sur la voie pour permettre la collecte directe des déchets depuis ce local. Cette porte devra alors être exclusivement destinée à cet usage. Dans ce cas, la réalisation d'un espace de présentation n'est pas nécessaire.

ARTICLE UF.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Le long de la rue de Paris

60 % minimum de la façade des constructions nouvelles doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 1,50 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UF.11-4.

Le linéaire de façade devra offrir une ou plusieurs **percées visuelles ou physiques** d'une largeur au moins égale à 10 m.

➤ Le long des voies et emprises publiques créées en bordure du domaine public fluvial

60 % maximum de la façade des constructions nouvelles doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 1,50 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UF.11-4.

Le linéaire de façade devra offrir une ou plusieurs **percées visuelles ou physiques** d'une largeur au moins égale à 10 m.

➤ **Le long des voies débouchant sur la rue de Paris**

50 % minimum de la façade des constructions nouvelles doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 1,50 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UF.11-4.

➤ **Le long des autres voies créées**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 1,50 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UF.11-4.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

6.2.1. L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UA.10 ou au point le plus haut de la construction.

6.2.2. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :

- Pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur ;
- Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- Les saillies de type balcon, marquise, etc.

6.3. SAILLIES

Les saillies fixes sont autorisées sur les voies et emprises publiques, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m, qu'elles ne sont pas constitutives de surface de plancher et qu'elles répondent aux dispositions de l'article UF.11. Elles devront être autorisées par le gestionnaire de la voie.

Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 3,50 m par rapport à la voie.

ARTICLE UF.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 4 m.

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret et à condition que les dispositions de l'article UF.8 soient respectées.

Les cours communes ainsi formées ne peuvent être partagées que par des clôtures ne comportant de partie pleine que sur une hauteur maximum de 1 m à partir du sol naturel et dont la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

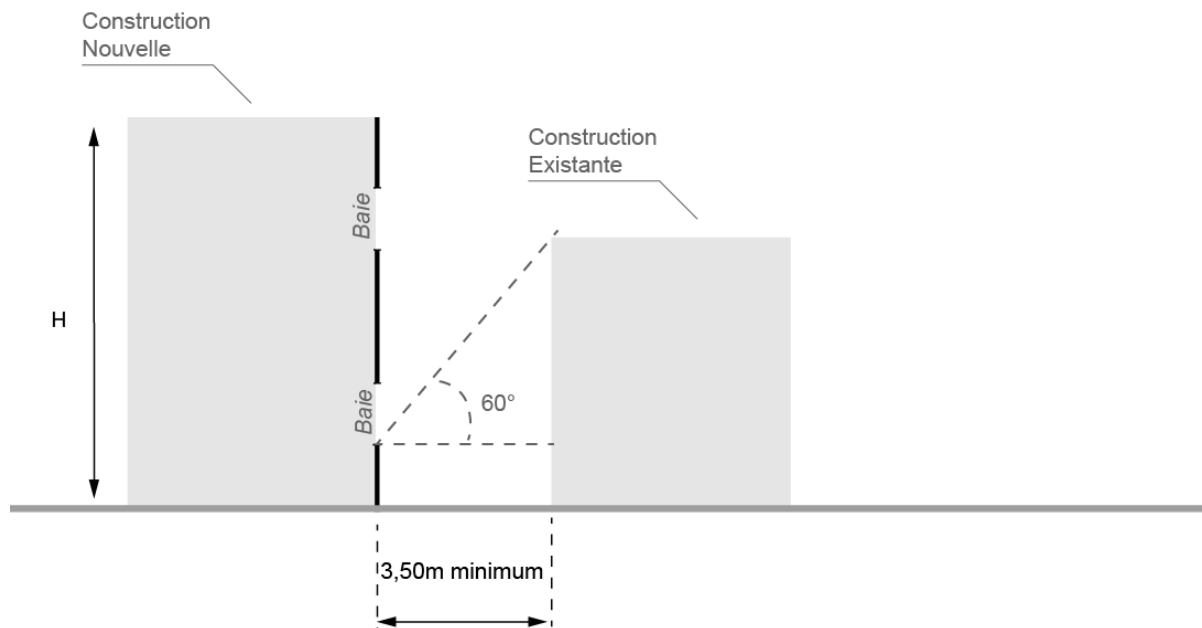
- La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;
- Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.

A l'intérieur de la marge de retrait est autorisée, pour les constructions antérieures à l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur sur les constructions existantes.

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

8.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à ce qu'au moins une baie éclairant chacune des pièces principales ne soit masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 60° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal, y compris entre deux volumes d'une même construction et en respectant une distance minimum de 3,50 m. Cette distance ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un même logement. Les baies secondaires ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.



8.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les dispositions de l'article UF.8.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UF.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ Sur les secteurs UFa1, UFa3 et UFb

Pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol des constructions est limitée à 75 %.

Pour les unités foncières accueillant un programme mixte incluant des constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 60%.

➤ Sur secteur UFa2

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CINASPIC

Les dispositions de l'article UF.9.1 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE UF.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

➤ **Sur les secteurs UFa1 et UFb**

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 30 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 10 niveaux composés ainsi : R+9.

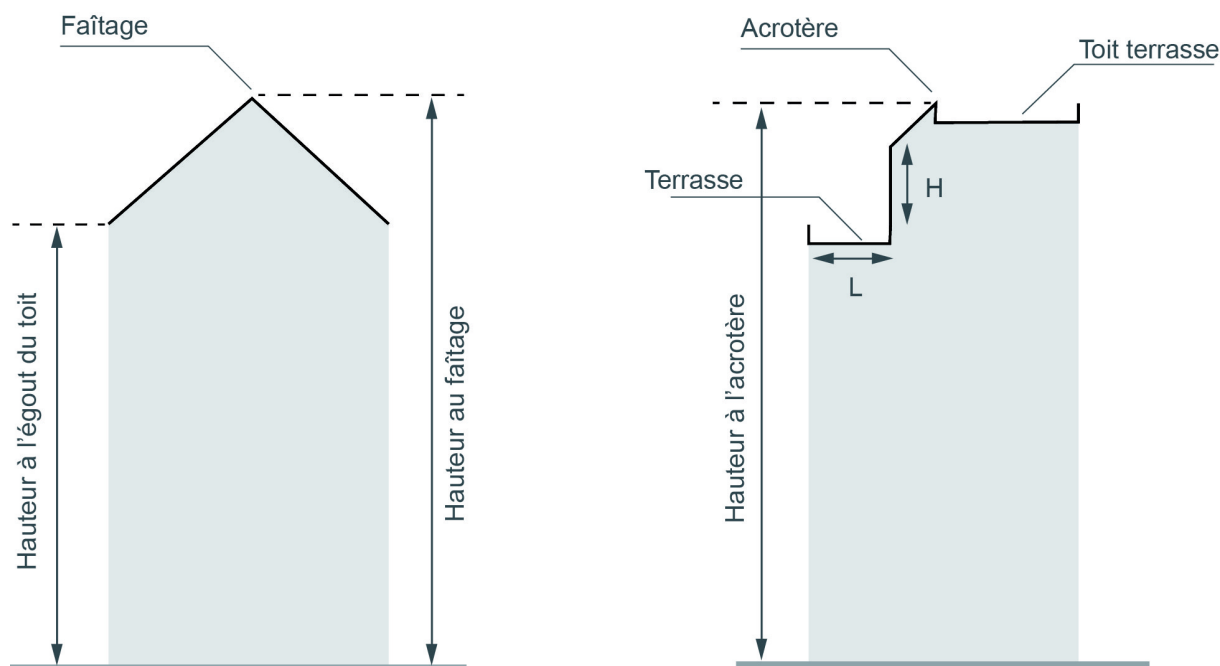
La hauteur des constructions à destination de bureaux et d'artisanat n'est pas réglementée.

➤ **Sur le secteur UFa2**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

➤ **Sur le secteur UFa3**

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 30 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 10 niveaux composés ainsi : R+9. Sur 10% de l'unité foncière, la hauteur est limitée à 36 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 12 niveaux composés ainsi : R+9+2 niveaux en attique. Le recul de l'attique (L) par rapport au droit de la façade doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de l'attique.

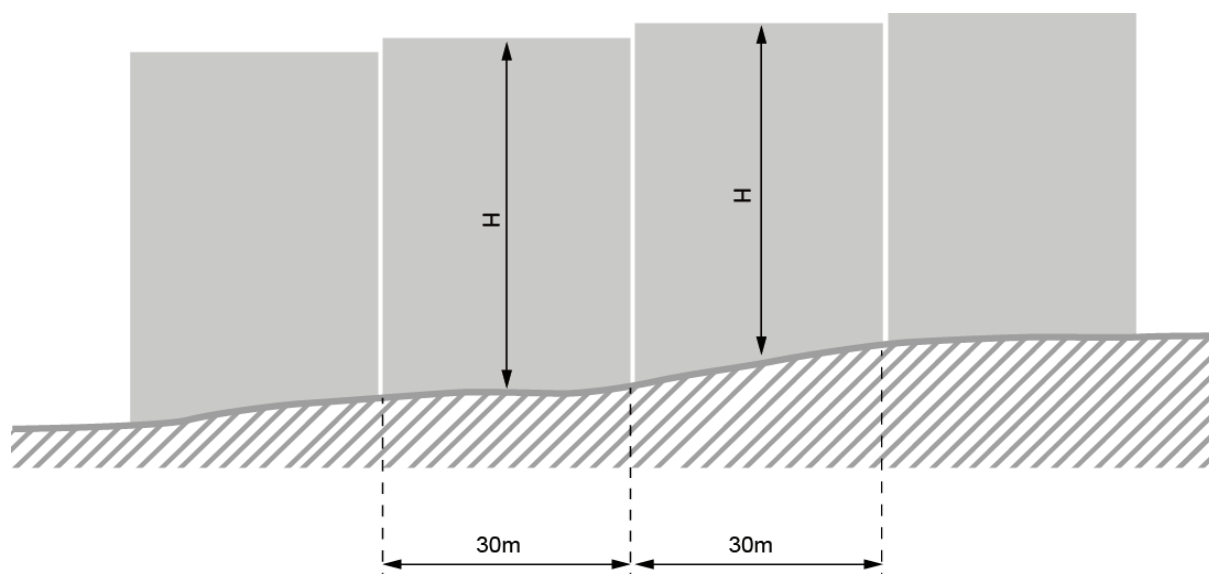


10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

10.2.1. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible hauteur indispensables à l'exploitation des constructions tels que souches de cheminées, bouches d'aération à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance H (hauteur des ouvrages) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades) par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

10.2.2. Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux pluviales. La mise en œuvre de ces dispositifs devra être étudiée attentivement pour en favoriser l'intégration dans la construction.

10.2.3. Lorsque le sol ou la voie est en pente ou que les deux côtés opposés du terrain sont bordés par deux voies situées à deux niveaux différents, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.2.4. La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée.

10.2.5. La surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve qu'elle ne dépasse pas le plus haut point du bâtiment existant.

ARTICLE UF.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

La conception architecturale des constructions devra éviter tout effet de pastiche.

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect des articles R. 111-21 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

11.2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles, et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

L'utilisation de dispositifs « anti-graffitis » (vernis ou autres) est obligatoire pour les murs des façades en rez-de-chaussée donnant sur les voies et emprises publiques.

Les murs-pignons implantés à l'alignement, dans les cas autorisés à l'article UF.6, doivent obligatoirement comporter des ouvertures et faire l'objet d'un traitement soigné du pignon, tels que bandeaux filants, rives de toit, etc. et doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction et prévoir un dispositif de curage.

Aucune grille de ventilation rejetant de l'air vicié ou non ne doit donner sur l'espace public.

Les façades situées sur la rue de Paris et sur le canal ne devront pas être aveugles et devront présenter au minimum une surface de 20 % dédiée aux baies et ouvertures.

11.3. TOITURES

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions à destination de bureaux, les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées sur au moins 70 % de la superficie non occupée par les ouvrages techniques, verrières, etc.

Pour les constructions à destination d'habitation d'une hauteur inférieure à 12 m, les toitures terrasses des doivent être végétalisées sur au moins 70 % de la superficie non occupée par les ouvrages techniques, verrières, etc.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, chéneaux, etc. doivent être masqués et intégrés au dessin général du bâtiment.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule. L'emploi de tôle sandwich auto-isolante (styl'innov, ou similaires effet tôle zinguée) peut être accepté si le type d'architecture et la composition architecturale le justifient.

11.4. CLÔTURES

11.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques, etc.) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- L'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- L'emploi de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- L'emploi de plaques ou poteaux en béton ou de matériaux d'aspect plastique.

11.4.2. CLÔTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur minimale de 0,20 m comptée par rapport au niveau du trottoir et suivant le profil de celui-ci, surmonté ou non d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Le long du domaine public fluvial, en cas d'aménagement d'aires de stationnement, les clôtures devront être doublées de haies vives d'une hauteur de 1,60 m.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale 0,90 m par rapport au niveau du trottoir.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

L'utilisation de dispositifs « anti-graffitis » (verniss ou autres) est obligatoire pour les murs de soubassement des clôtures donnant sur l'emprise publique.

11.4.3. CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées d'un barreaudage ou d'une clôture en bois, doublés ou non d'une haie vive. L'implantation de grillage ou treillis métallique est autorisée à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive.

11.5. OUVRAGES EN SAILLIE PAR RAPPORT AUX FAÇADES EN REcul

Les saillies par rapport aux façades en recul des voies et emprises publiques ne sont pas limitées à condition qu'elles n'empiètent pas sur lesdites voies et emprises publiques, qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des pièces et locaux situés au-dessous et qu'elles respectent les distances des constructions et vues aux limites latérales prévues par l'article UF.7.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les balcons et loggias des constructions neuves doivent comporter des garde-corps présentant ponctuellement un degré d'opacité suffisant pour assurer l'intimité de leurs occupants, sans qu'il y ait besoin de recourir à l'usage de dispositifs d'occultation « sauvages » ou précaires (type canisses).

11.6. ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, relais de téléphonie mobile, etc.) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses. Elles ne devront pas être visibles de l'espace public et devront être en retrait par rapport à l'aplomb de la façade d'au moins H (hauteur de l'antenne) = L (retrait par rapport à l'aplomb des façades).

11.7. ENSEIGNES

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles doivent tenir compte du volume du bâtiment et des matériaux employés. Elles ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée des constructions.

Les enseignes constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs sont prohibées.

La hauteur maximale autorisée des enseignes est de 0,90 m.

Les enseignes en drapeau sont autorisées, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m. Les saillies autorisées doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,80 m par rapport à la voie.

ARTICLE UF.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS PAR CATÉGORIES DE CONSTRUCTION

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 m pour les places de stationnement couvertes ;
- Dégagement : 5 m x 2,30 m.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

➤ Sur le secteur UFa

Les places de stationnement ne devront pas être réalisées en surface sur l'emprise foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

12.1.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 1 logement. Dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu 0,5 place pour 1 logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est inférieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État) situés dans un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant et dont la surface de plancher est supérieure à 1000m² de SDP, il doit être prévu au maximum 0,5 place par logement et au minimum 0,2 place par logement.

Pour les logements visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État) situés au-delà d'un rayon de 500 m autour d'une station de transport en commun lourd structurant, il doit être prévu au minimum 0,5 place par logement.

12.1.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il doit être réalisé au minimum 1 place pour 80m² de surface de plancher.

Dans un rayon de moins de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de plus de 500 m autour d'un point de desserte en transport en commun lourd structurant identifié sur le document graphique n°4.2, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions 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.

Il doit être réalisé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Illustration de la règle :

	Bureaux situés dans un rayon de moins de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant		Bureaux situés dans un rayon de plus de 500 m d'un point de desserte en TC lourd* structurant	
	<i>Exemple 1</i> <i>Bureaux de 1 500 m² de SDP*</i>	<i>Exemple 2</i> <i>Bureaux de 3 540 m² de SDP*</i>	<i>Exemple 3</i> <i>Bureaux de 1 500 m² de SDP*</i>	<i>Exemple 4</i> <i>Bureaux de 3 540 m² de SDP*</i>
Nombre de places minimum : 1 place pour 100 m ² de SDP*	15	36		
Nombre de places minimum : 1 place pour 80 m ² de SDP*			19	43
Nombre de places maximum : 1 place pour 60 m ² de SDP*	25	59		
Nombre places maximum : 1 place pour 50 m ² de SDP*			30	71
Synthèse du nombre de places de stationnement à créer	Entre 15 et 25	Entre 36 et 59	Entre 15 et 30	Entre 36 et 71

*TC : Transport en commun ; *SDP : Surface de plancher

Nota Bene :

Pour les opérations de construction de bureaux situées à moins de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places de stationnement à créer est compris entre 1/100^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et un 1/60^{ème} (maximum) ;

Pour les opérations de construction de bureaux situées à plus de 500m d'un transport en commun lourd structurant, le nombre de places à créer est compris entre 1/80^{ème} de la surface des bureaux (minimum) et 1/50^{ème} (maximum).

12.1.3 CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT, À L'INDUSTRIE OU À L'ENTREPÔT

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 80 m² de surface de plancher jusqu'à 250 m² de surface de plancher, puis, il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

12.1.4 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure 1 000 m², il doit être prévu au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m² de surface de plancher, puis il doit être prévu au minimum 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Il doit être réalisé une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification.

Ces règles s'appliquent pour chaque unité commerciale.

Au-delà de ces règles, les besoins en stationnement induits par l'activité de la construction devront être assurés.

Illustration de la règle

	SDP * < 1000 m ²	SDP* > 1000 m ²
<i>Exemple 1</i> <i>Commerce de</i> <i>80 m²</i>	1 place pour 50 m ² : soit 2 places (arrondi au nombre entier supérieur)	
<i>Exemple 2</i> <i>Commerce de</i> <i>500 m²</i>	1 seule tranche entre 0 m² 1 000 m² de SDP* : 1 place pour 50 m ² : soit 10 places pour 500 m ² Obligation totale : 10 places	
<i>Exemple 3</i> <i>Commerce de</i> <i>1 300 m²</i>		1^{ère} tranche entre 0 m² et 1 000 m² de SDP* : 1 place pour 50m ² : soit 20 places 2^{ème} tranche au-delà de 1 000 m² de SDP* : 1 place pour 250 m ² : soit 2 places (arrondi au nombre entier supérieur) Obligation totale : 22 places

*SDP : Surface de plancher

12.1.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.1.6. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Il doit être prévu au minimum une place pour 3 chambres.

Il doit être prévu une aire de dépose autocar à partir de 20 chambres.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour autocars à partir de 50 chambres.

12.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

Il est recommandé en conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les deux roues non motorisés répondant aux caractéristiques suivantes :

- Être clos, couverts et éclairés ;
- Bénéficier d'un accès direct à la voirie ou un cheminement praticable pour les vélos ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

12.2.1. CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Il doit être prévu au minimum 1.5 m² dédié au stationnement pour les deux roues non motorisés par logement avec une superficie minimale de 10 m² par local.

12.2.2. CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU BUREAU

Il doit être prévu au minimum 3 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.2.3. CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE, À L'ARTISANAT ET À L'INDUSTRIE

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés et une place de stationnement vélo pour 12 élèves.

ARTICLE UF.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre supprimé. Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace paysager les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² d'espace libre. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à destination d'habitat, la surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 30% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de bureaux, la surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 20% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie, la surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum 10% de l'unité foncière.

La surface plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv) : coefficient 0,7 ;
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi), caractérisée par une épaisseur du substrat comprise entre 0,15 et 0,80 m : coefficient 0,5 ;
- Végétalisation extensive (Sve), caractérisée par une épaisseur du substrat inférieure à 0,15 m : coefficient 0,3 ;
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2.

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0,7) + (Svi \times 0,5) + (Sve \times 0,3) + (Smv \times 0,2).$$

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

ARTICLE UF.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation des constructions doit permettre une réduction de 5db(A) au regard de la réglementation, et ce notamment sur la façade de la rue de Paris.

Il sera privilégié un choix de matériaux :

- Facilitant l'entretien de la construction : produits de construction sélectionnés suivant leur facilité d'entretien (modalités d'entretien, fréquence, machines/produits à utiliser, etc.) ;
- Limitant les impacts environnementaux, à toutes les étapes des procédés et produits de construction, de l'extraction jusqu'à l'élimination : utilisation de matériaux à faible énergie grise, à faible consommation énergétique spécifique, utilisation de bois d'essences naturellement durables, de ressources locales ou, à défaut, provenant d'exploitations durablement gérées ;
- Limitant l'impact sanitaire : limitation de la production de composés organiques volatils, de fibres, de produits toxiques, etc.

Toute installation d'un bâtiment neuf, doit être raccordé à la partie basse pression du réseau de chauffage urbain existant dès que cela est possible.

TITRE 9 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UX

La zone UX s'étend sur les infrastructures ferroviaires de la commune et sur les infrastructures routières lourdes de l'avenue Paul Vaillant Couturier. Elle permet la construction des installations nécessaires à l'implantation des futurs réseaux de transport en commun. Cette zone n'a pas vocation à accueillir des constructions, à part les constructions nécessaires à l'entretien et à la logistique du fonctionnement des voies.

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat ou à l'industrie ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UX.2 ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX.2.

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les extensions ou transformations des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.

ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Chaque accès doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 m.

3.2. VOIRIE

Les voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation du public doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à 9 m.

ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les constructions devront prendre en compte les dispositions des règlements du service public d'assainissement d'Est Ensemble et du Département de Seine-Saint-Denis.

A4.2.1 EAUX CLAIRES

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure.

Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

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

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche.

Les rejets permanents d'eaux claires au réseau d'assainissement sont interdits. Les rejets provisoires tels que ceux liés à des chantiers de construction peuvent faire l'objet d'une autorisation de déversement temporaire au réseau dans le cas où un rejet vers le milieu naturel ne serait pas envisageable.

4.2.2 EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant la réglementation en vigueur et les prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

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

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

4.2.3 EAUX PLUVIALES

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

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

Toutefois, lorsque l'infiltration, l'évaporation ou le recyclage de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible à la parcelle (notamment en zone où un risque de mouvement de terrain est présent), une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement peut être accordée. Cette impossibilité devra être établie par une étude adaptée qui sera communiquée aux gestionnaires du réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle sont alors soumises à une limitation de débit de rejet à 10 l/s/ha, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

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

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

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

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

Les eaux pluviales n'ayant pu être gérées à la parcelle devront être rejetées vers le domaine public dans un ouvrage prévu à cet effet (noue, caniveau, réseau d'assainissement enterré...) et après autorisation du ou des gestionnaires de l'ouvrage. Le déversement des eaux pluviales directement sur le trottoir est interdit.

4.3. RÉSEAUX DIVERS

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.4. GESTION DU STOCKAGE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre éventuel de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune. Ils devront être réalisés en prenant en compte les préconisations de la gestion des déchets à l'échelle des habitations et établissements, établies par la communauté d'agglomération Est Ensemble et présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc.) ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Lorsque les locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets sont construits à l'alignement, ils pourront disposer utilement d'une porte de largeur suffisante donnant directement sur la voie pour permettre la collecte directe des déchets depuis ce local. Cette porte devra alors être exclusivement destinée à cet usage. Dans ce cas, la réalisation d'un espace de présentation n'est pas nécessaire.

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être implantées avec un recul au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

6.2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur fixée à l'article UX.10 ou au point le plus haut de la construction.

L'extension à l'horizontale doit respecter le recul imposé dans les dispositions générales.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 1 m.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Celui-ci doit être au moins égal à 4 m.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- La longueur de la façade ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur de la façade existante avant travaux ;
- Les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS (LIGNE 15 EST)

Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express (ligne 15 Est) peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 m.

ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans le respect des articles R. 111-21 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

11.2 TRAITEMENT DES FAÇADES

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

ARTICLE UX.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.