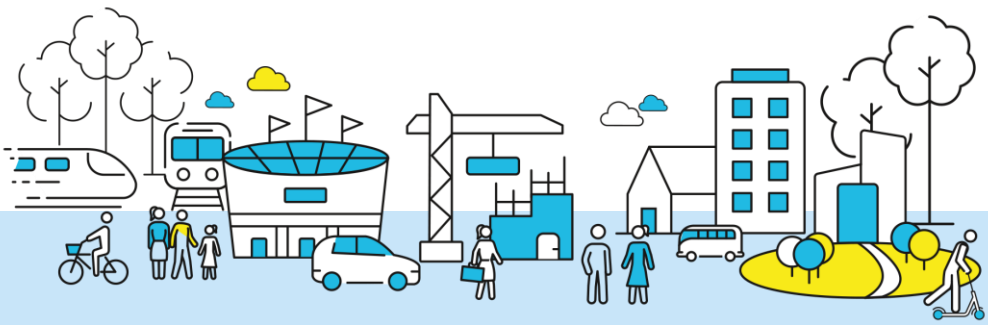
PARIS TERRES D'ENVOL
Aulnay-sous-Bois / Drancy / Dugny / Le Blanc-Mesnil
Le Bourget / Sevran / Tremblay-en-France / Villepinte

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. Règlement

2. Dispositions générales écrites applicables en toutes zones

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Sommaire

Rappel du Code de l'Urbanisme p.3

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques p.4
2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics p.6
3. Gestion des déchets p.11
4. Dispositions relatives aux ouvrages techniques p.11
5. Dispositions relatives au stationnement p.13
6. Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances p.19

Rappels du Code de l'urbanisme

Reconstruction à l'identique : article L.111-15 du Code de l'urbanisme
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Adaptations mineures : article L.152-3 du Code de l'urbanisme
Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement : article L.151-33 du Code de l'urbanisme
Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

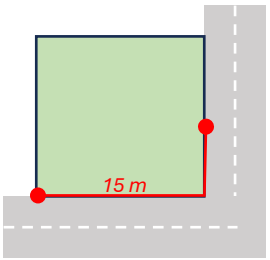
Accès pour les véhicules motorisés :

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt public.

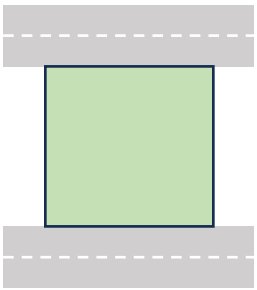
Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile. La largeur de l'accès automobile doit être conforme aux règlements de voirie communaux et départementaux en vigueur, le cas échéant annexés au PLUi.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.

Sauf disposition spécifique au règlement de voirie et hormis pour les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition (à l'exception du territoire de la commune de Villepinte), le nombre d'accès automobile à un même *terrain* est limité à un accès par tranche de **15 mètres de linéaire de rue**. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. Si le terrain est bordé par plusieurs rues (terrains traversants), il peut être admis un accès automobile par rue.



Terrain d'angle



Terrain traversant

Lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus, les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m^2 de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est bordé par un alignement d'arbres (repérés ou non sur le document graphique) ou un arbre isolé existant sur le domaine public, la création d'accès pour les véhicules motorisés doit permettre, sauf impossibilité technique, la conservation des arbres.

Sauf disposition existante au règlement de voirie, les accès des constructions à destination d'habitation devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée.
- Une largeur maximum de l'accès de 3,5 mètres si unidirectionnel et de 5,5 mètres si bidirectionnel.

Dispositions particulières à la zone U1 :

Sauf disposition existante au règlement de voirie, les accès devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée.
- Une largeur maximum de l'accès de 3,5 mètres.

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Voirie :

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des *terrains* qui ne seraient pas desservis par une *voie publique* ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et celle pour la collecte des déchets.

Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de lutte contre l'incendie et de secours et de collecte de déchets d'opérer aisément un demi-tour.

Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des caractéristiques répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée aux différents réseaux publics, dans le respect des règlements en vigueur et des prescriptions des gestionnaires des réseaux.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Le raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

Collecte des eaux usées :

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée par un branchement particulier au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif accessible, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux règles techniques en vigueur peut être admis par dérogation, après accord préalable du service gestionnaire. Les installations d'assainissement doivent alors être conçues pour pouvoir se raccorder à un futur réseau d'assainissement collectif dans les deux ans suivant la mise en service du réseau.

Lors de certains épisodes pluvieux, et dans son fonctionnement normal, le niveau d'eau dans le réseau d'assainissement public est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il revient ainsi au constructeur :

- 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 du réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux conformément au règlement sanitaire départemental.
- d'éviter le reflux d'eaux usées 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 doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, doivent être rendus étanches.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale doivent garantir la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et celle pour la collecte des déchets.

Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de lutte contre l'incendie et de secours et de collecte de déchets d'opérer aisément un demi-tour.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée aux différents réseaux publics, dans le respect des règlements en vigueur et des prescriptions des gestionnaires des réseaux.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Eau potable :

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

Collecte des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Le raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif accessible, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux règles techniques en vigueur peut être admis par dérogation, après accord préalable du service gestionnaire. Les installations d'assainissement doivent alors être conçues pour pouvoir se raccorder à un futur réseau d'assainissement collectif dans les deux ans suivant la mise en service du réseau.

Lors de certains épisodes pluvieux, et dans son fonctionnement normal, le niveau d'eau dans le réseau d'assainissement public est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il revient ainsi au constructeur :

- 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 du réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux conformément au règlement sanitaire départemental.
- d'éviter le reflux d'eaux usées 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 doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, doivent être rendus étanches.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Collecte des eaux usées autres que domestiques et des eaux souterraines :

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques et des eaux résiduaires issues de parkings couverts ou souterrains dans le réseau d'assainissement collectif est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de réseau et doit le cas échéant faire l'objet d'un prétraitement avant rejet.

Le rejet permanent d'eaux souterraines (captage de sources, drainage des terrains, eaux d'exhaures, etc.) au réseau d'assainissement public est interdit.

Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Les rejets temporaires d'eaux de nappe (liés à des travaux de constructions de sous-sols notamment) peuvent être acceptés dans le cas où un rejet au milieu naturel n'est pas envisageable et après autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement concerné.

Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence trentennale (en compatibilité avec les orientations du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtier Normands 2022-2027).

Lorsque des contraintes géologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.) rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie d'occurrence trentennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes (définies par le zonage de gestion des eaux pluviales du territoire en compatibilité avec le SDAGE). Au-delà de ces pluies, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux avec un débit limité définir par le zonage de gestion des eaux pluviales du territoire. Il sera toutefois demandé la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les contraintes à l'infiltration. Aucune surverse sans régulation de débit ne sera autorisée.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Les ouvrages de rétention enterrés ainsi que les pompes de relevage des eaux pluviales sont proscrits. Des exceptions pourront être tolérées en cas de justifications, sous réserve de l'accord du gestionnaire, notamment pour la récupération de l'eau de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la règlementation en vigueur).

Il est par ailleurs rappelé la nécessité d'abattre les pollutions issues des eaux de ruissellement avant leur rejet vers le milieu.

Les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments ou encastrées en façade, ou sans quoi être dévoyées au niveau du terrain naturel et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts, rivières sèches, caniveaux, etc.)

Tout rejet d'eaux pluviales sur les voies et emprises publiques est interdit, notamment depuis les balcons, terrasses, loggias, dont les rejets doivent obligatoirement être canalisés.

Si un raccordement des eaux pluviales au réseau public, à débit limité, s'avère nécessaire, celui-ci sera préférentiellement réalisé vers un ouvrage de collecte superficiel (par ordre de priorité) :

- vers une noue, une rivière sèche, ou tout autre dispositif superficiel prévu à cet effet ;
- vers un caniveau en bord de chaussée, à travers un dispositif adapté ;
- vers le réseau de collecte des eaux pluviales enterré s'il existe ;
- vers le réseau d'assainissement unitaire.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter et le forage albien B, les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742 concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Récupération des eaux pluviales :

La récupération des eaux pluviales à des fins de réutilisation, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- Les articles spécifiques des contrats de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre les autorités compétentes (SEDIF, SMAEP de Tremblay-en-France/Claye-Souilly et EPT) et leur délégataire, ainsi que les règlements du service d'eau potable de chaque autorité compétente.

Toute opération de construction, extension, réhabilitation, ou surélévation aboutissant à l'établissement de **100 m²** d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales à des fins de réutilisation (de préférence enterré ou intégré à la construction afin de ne pas développer de surface d'eau stagnante à ciel ouvert), adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, la réutilisation des eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Il est par ailleurs rappelé la nécessité d'abattre les pollutions issues des eaux de ruissellement avant leur rejet vers le milieu.

Les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments ou encastrées en façade, ou sans quoi être dévoyées au niveau du terrain naturel et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts, rivières sèches, caniveaux, etc.)

Tout rejet d'eaux pluviales sur les voies et emprises publiques est interdit, notamment depuis les balcons, terrasses, loggias, dont les rejets doivent obligatoirement être canalisés.

Si un raccordement des eaux pluviales au réseau public s'avère nécessaire, celui-ci sera préférentiellement réalisé vers un ouvrage de collecte superficiel (par ordre de priorité) :

- vers une noue, une rivière sèche, ou tout autre dispositif superficiel prévu à cet effet ;
- vers un caniveau en bord de chaussée, à travers un dispositif adapté ;
- vers le réseau de collecte des eaux pluviales enterré s'il existe ;
- vers le réseau d'assainissement unitaire.

Dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter et le forage albien B, les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n° 2018-3323 portant DUP des périmètres de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois.

RAPPEL DU SIAAP :

- *Gestion des Eaux de Pluies à la Parcelle (GEP) avec la mise en œuvre de solutions alternatives ou un système de rétention à la parcelle pour limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement, conformément à l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif ;*
- *Limitation des rejets pluviaux dans son réseau à 1 L/s/ha (litre par seconde et par hectare), conformément à l'article 42 du RSA.*

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Géothermie :

Les constructions devront se raccorder au réseau de géothermie existant ou projeté suivant les prescriptions contenues dans l'annexe informative relative aux réseaux de chaleur.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain.

3. Gestion des déchets

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Vous trouverez dans le dossier annexe une note réglementaire relative à la gestion des déchets avec les différentes règles à respecter.

4. Dispositions relatives aux ouvrages techniques

Les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux *ouvrages techniques* liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

Notamment :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public.
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau de transport d'électricité (RTE).
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'eau potable.
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces *ouvrages techniques*, à condition que leur réalisation :
    - participe à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
    - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
    - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

Dispositions particulières au sein des couloirs de passage des lignes RTE :

- Toute nouvelle construction ou aménagement d'aire d'accueil des Gens du voyage est interdite ;
- Pour les constructions existantes, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 8 mètres de haut ;
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols sont interdits ;
- les plantations sont autorisées à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.
- Une fiche de recommandation figure dans les annexes du présent règlement.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages.

4. Dispositions relatives aux ouvrages techniques

Dispositions particulières liées aux installations du SEDIF :

Les zones **U1, U3, U6, U7 et N** sont concernées par les périmètres de protection de l'usine du SEDIF d'Aulnay-sous-Bois, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-3323 du 21 décembre 2018. Cet arrêté s'impose aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles mentionnées en annexe de l'arrêté n°2018-3323. A ce titre :

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois s'imposent (cf. l'arrêté préfectoral précité).
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois devront être conformes aux prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral précité.
- Les activités sont réglementées par les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral précité notamment pour les travaux, les ouvrages souterrains et les voies de circulation.
- L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges, (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

5. Dispositions relatives au stationnement

Dispositions générales :

Il n'est pas fixé de règle pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage pour les extensions et/ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.

Changement de destination :

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

Dimensionnement des places de stationnement :

Les dimensions des places devront répondre a minima aux normes suivantes :

- La norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public.
- La norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés.

Places commandées :

Les places commandées sont autorisées mais ne rentrent pas dans le calcul du nombre de places imposé par le présent règlement, sauf si elles sont attribuées au même logement.

Suppression d'emplacements existants :

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'unité foncière.

Rampes d'accès :

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

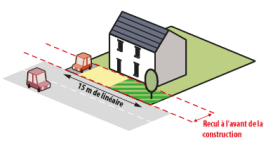
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 % et présenter une hauteur minimale de 2 mètres libre de tout obstacle, sauf en cas d'impossibilité technique.

Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Dispositions particulières pour les communes du Bourget, de Sevran et de Tremblay-en-France à la zone U1 pour les constructions à destination d'habitation :

La marge de recul située entre la voie et la construction principale à sous-destination de logement peut comprendre au maximum une place de stationnement par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de voie, et par tranche complète de 5,5 mètres de profondeur, et sous réserve de respecter les dispositions relatives au traitement des espaces libres.



5. Dispositions relatives au stationnement

Dispositions générales pour les véhicules motorisés :

- Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Les normes de stationnement concernent l'ensemble des véhicules motorisés, y compris les deux-roues motorisés

Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)	**Hors des périmètres** autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)
Habitation :	**Est exigé au minimum :**	**Est exigé au minimum :**
Logement	• **1 place** par logement créé	• **1 place** par logement créé • **En zone U1, 1,5 place** par logement créé
		Dans le cas d'un projet d'une construction ne comportant la création que d'un seul logement, il est imposé la création de **2 places** de stationnement.
Logement social *	• **0,5 place** par logement créé *	• **1 place** par logement créé *
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit **être adapté** à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés, avec un minimum : • **1 place** pour **3 chambres ou logements** • Pour les résidences universitaires, résidence intergénérationnelle, résidence étudiants, résidence séniors, résidence pour les personnes en situation d'handicap : **1 place pour 6 chambres ou logements**	
Hébergement social	• **0,5 place** pour **3 chambres ou logements**	• **1 place** pour **3 chambres ou logements** • **Pour les constructions visant à l'accueil des seniors : 1 place pour 5 chambres ou logements** • **Pour les foyers : 1 place pour 6 chambres ou logements**

** les règles de stationnement pour le logement social s'appliquent aux constructions mentionnées aux 1° et 1°bis de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme soit :*

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.

5. Dispositions relatives au stationnement

Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)	**Hors des périmètres** autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**	
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	• **Pour les nouvelles constructions, 1** place par tranche de **80 m²** de *surface de plancher* • **Pour les changements de destinations de constructions existantes, à partir de 200 m², 1** place par tranche de **50 m²** de *surface de plancher. A Drancy, dans tous les cas 1 place minimum est exigée.* • **Une place de livraison au-delà de 500 m²** de *surface de plancher* créée. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.	
Restauration	**Sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, de Dugny, du Blanc-Mesnil, du Bourget, de Sevran, de Tremblay-en-France et de Villepinte :** • **Pour les nouvelles constructions, 1** place par tranche de **80 m²** de *surface de plancher* • **Pour les changements de destinations de constructions existantes, à partir de 200 m², 1** place par tranche de **50 m²** de *surface de plancher.* • **Une place de livraison au-delà de 500 m²** de *surface de plancher* créée. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation. **Sur la commune de Drancy, dans tous les cas :** • **A partir de 30 m², 1 place supplémentaire** par tranche **de 30m²** de surface de plancher **jusqu'à 90m².** Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.	
Hébergement hôtelier et touristique	• **1 place pour 5 chambres** • **1 place** pour le stationnement des cars pour 50 chambres • **1 aire de livraison** de 50 m² à partir de 50 chambres	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé **en fonction des besoins** de la construction.	

** les règles de stationnement pour le logement social s'appliquent aux constructions mentionnées aux 1° et 1°bis de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme soit :*

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.

5. Dispositions relatives au stationnement

<table>
<tr><th>Les destinations et sous destinations</th><th>Au sein des périmètres autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)</th><th>Hors des périmètres autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)</th></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Industrie</td><td colspan="2">1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créée
Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créée jusqu’ à 5 000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m².
Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Bureau</td><td>Est exigé au minimum :</td><td>Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>• Pas de règle minimum</td><td>• 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Il ne peut être réalisé plus de :</td><td>Il ne peut être réalisé plus de :</td></tr>
<tr><td>• 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher</td><td>• 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</td></tr>
<tr><td>Equipements d’intérêt collectif et services publics :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td><td colspan="2" rowspan="7">• Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l’équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d’utilisateurs concernés.</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</td></tr>
<tr><td>Etablissements d’enseignement de santé et d’action sociale</td></tr>
<tr><td>Salles d’art et de spectacles</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td></tr>
<tr><td>Lieux de cultes</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
<tr><td>Exploitations agricoles et forestière :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole</td><td colspan="2" rowspan="2">• Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
• Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td></tr>
</table>

5. Dispositions relatives au stationnement

Dispositions générales pour les vélos :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités précise le présent article sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du code de la construction et de l'habitation.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.
- Dans tous les cas, les constructions devront **respecter les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments**

Destinations		Normes de stationnement vélos (en cas de plusieurs dispositions la norme la plus contraignante s'applique)
Habitation	Logement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.
	Hébergement (pour les constructions visant à l'accueil des seniors)	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m^2 pour 400 m^2 de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m^2 pour 1 000 m^2 de surface de plancher
	Bureau	1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	**10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services * ** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares.*	Artisanat et commerce de détail	**10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	**10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	**10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	**10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	**10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	**10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

5. Dispositions relatives au stationnement

Destinations		Normes de stationnement vélos (en cas de plusieurs dispositions la norme la plus contraignante s'applique)
Equipements d'intérêt collectif et services publics* ** Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.*	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	• **15%** de l'effectif ERP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	• **15%** de l'effectif ERP
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	• **15%** de l'effectif ERP • **Pour les écoles primaires :** 1 place pour 8 à 12 élèves • **Pour les collèges, lycées et universités :** 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	• **15%** de l'effectif ERP • **10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	• **15%** de l'effectif ERP • **10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	• **10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Lieux de culte	• **10%** de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

<u>Dispositions particulières :</u>

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.

6. Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances

- **Nuisances sonores :** dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent document.

  La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté correspondant n°2023-2967 du 25 septembre 2023 sont annexés au présent PLUi. L'arrêté indique pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés :
  - *le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;*
  - *la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;*
  - *les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.*

- **Risques liés aux canalisations de matière dangereuse par canalisation enterrées :** Le territoire de Paris Terres d'Envol est concerné par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté interministériel du 4 août 2006. Il s'agit de canalisations de transport de gaz combustible exploitées par la société GRT gaz et d'hydrocarbures exploitées par la société SMCA. Le tracé approché des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures figure de manière plus précise en annexe du PLUi. Pour toute information complémentaire, il conviendra de se rapprocher directement des exploitants dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous : GRT gaz – Région Val de Seine 26, rue de Calais 75 436 PARIS CEDEX 09 (tel : 01.40.23.36.36) SMCA Aéroport Charles de Gaulles BP19 95 380 LOUVRES (tel : 01.34.47.30.20

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

- **Risque d'inondation :** Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.

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

- **Risque lié au transport de matières dangereuses :** Dans les périmètres identifiés en annexe du présent PLUi autour de la gare de triage Drancy-le Bourget, les préconisations suivantes s'appliquent :
  - *<u>Périmètre rouge :</u> Principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage*
  - *<u>Périmètre orange :</u> En matière de logements : principe de non-augmentation du nombre de logements. Pour le reste : principe d'interdiction de construire, sauf installation en lien avec l'exploitation de l'ouvrage.*
  - *<u>Périmètre quadrillé :</u> Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif*
  - *<u>Périmètre hachuré :</u> Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif*

6. Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances

- **Pollution des sols :**

Certains sites sont susceptibles d'accueillir une pollution des sols. Des études préalables peuvent être nécessaires selon l'évolution prévue sur ces secteurs.

Il s'agit notamment :

- A Drancy, l'ancien site d'ELM Leblanc au 123-125 rue Diderot et l'ancien Robert Bosch, au 126 rue de Stalingrad;
- à Dugny, le secteur de l'Aire des vents connait une pollution importante des sols par des métaux lourds, des solvants chlorés volatils notamment. L'absence d'identification de la source à l'origine de ces pollutions fait qu'il ne peut être exclu que les terres alentours connaissent une pollution similaire ;
- à Sevran / Villepinte, plusieurs sites ont été identifiés avec une terre polluée notamment par des métaux lourds en particulier du plomb, voire du mercure (jardins familiaux, parc de le Poudrerie).
- à Sevran / Villepinte, plusieurs sites ont été identifiés avec une terre polluée notamment par des métaux lourds en particulier du plomb, voire du mercure (jardins familiaux, parc de le Poudrerie).

Il est rappelé que, pour l'ensemble des établissements sensibles ciblés par la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPPR/DGUHC n° 2007-317 du 8 février 2007 il est attendu que soit appliqué la méthodologie suivante :

1. Eviter l'implantation des établissements sur les sites pollués ;
2. Réaliser un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation pour démontrer l'absence de site alternatif (contraintes urbanistiques et sociales) ;
3. Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la salubrité du site (diagnostics, actions de dépollution, mesures constructives spécifiques).

- **Risque de dissolution du Gypse :** Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.
- En zone d'aléa fort, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sont interdites.
- Dans toutes les zones d'aléa, l'infiltration des eaux pluviales (quelque soit leur occurrence) concentrée dans le sol est interdite. Des alternatives de gestion des eaux comme l'évapotranspiration ou l'infiltration dans des sols reconstitués peuvent être mises en place.
- Dans toutes les zones d'aléas, le raccordement aux réseaux de collecte d'assainissement est obligatoire.
- Dans toutes les zones d'aléas, une étude géotechnique définissant les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sol est obligatoire.
- Dans toutes les zones d'aléas, les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et la reconstruction à l'identique après sinistre (dans le cas ou la cause du dommage est sans lien avec le risque) sont autorisés.

L'ensemble de ces dispositions sont disponibles en annexe du présent PLUi.