

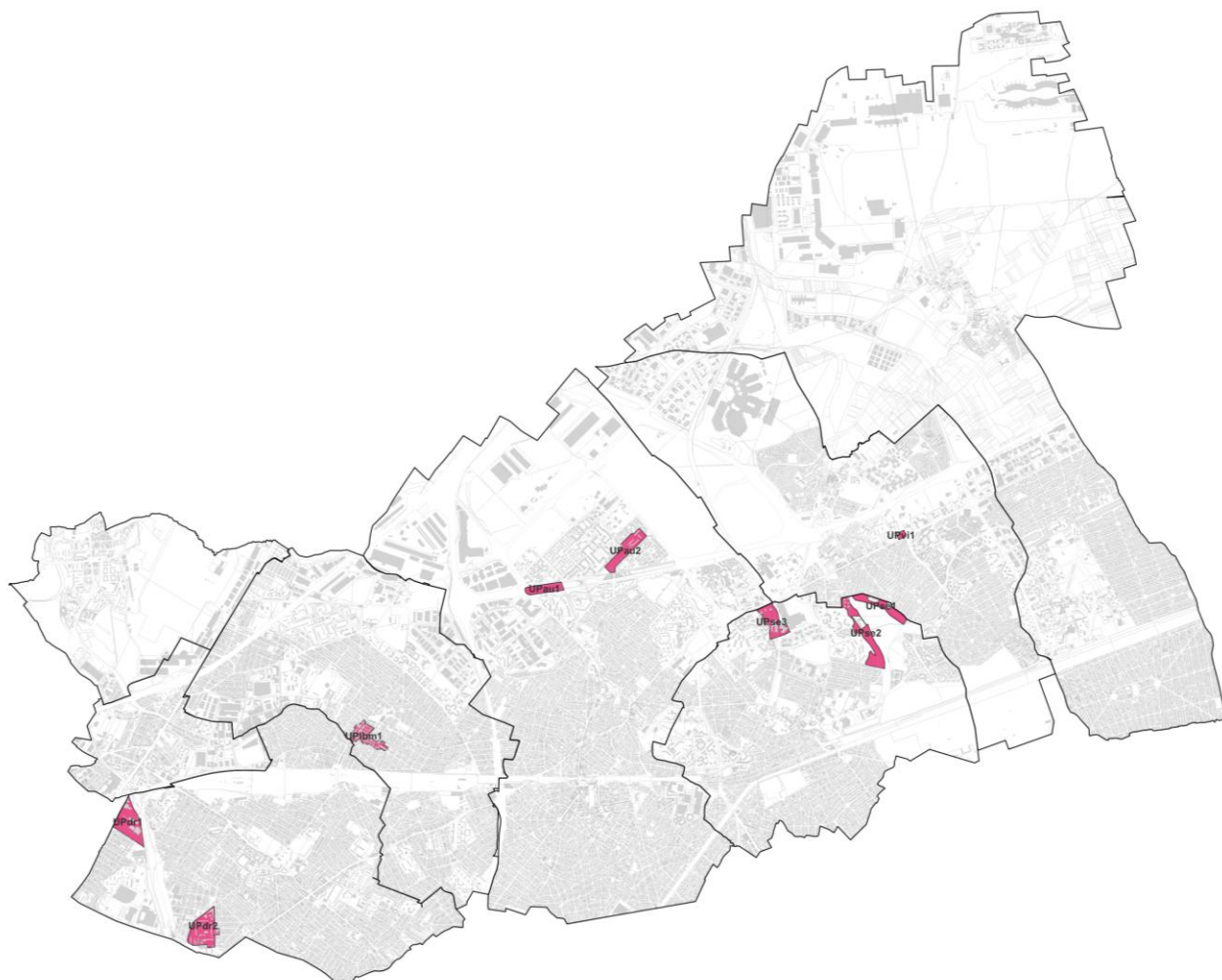
5. Règlement

4.2 Règlement des zones UP

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



Zones de projet (UP)



Définition de la zone : la zone UP encadre des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas toujours aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

Objectifs :

- Permettre l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation du projet.

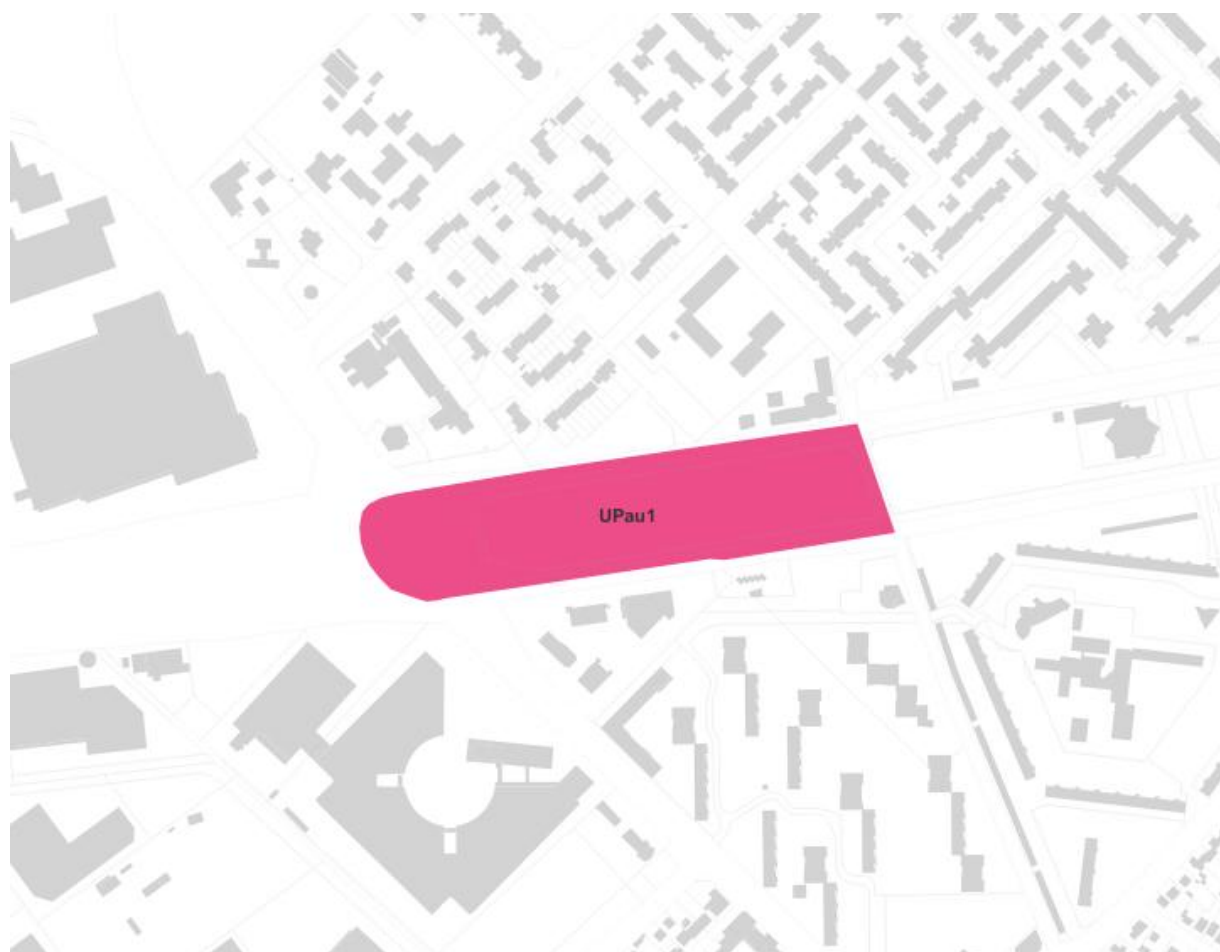
Rappel :

- Le lexique général (5.1) et Les dispositions édictées dans 1. *DISPOSITIONS GENERALES ECRITES* et 4. *QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE* du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein du règlement de la zone UP.
- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Zones de projet (UP)

Sommaire

1. <u>UP AU1 Aulnay – Val Francilia</u>	<u>p.4</u>
2. <u>UP AU2 – Aulnay - AULNAY– GROS SAULE - MITRY AMBOURGET</u>	<u>p.11</u>
3. <u>UP DR1 – Drancy – Saint Gobain</u>	<u>p.18</u>
4. <u>UP DR2 – Drancy - Gaston Roulaud</u>	<u>p.29</u>
5. <u>UP LBM 1 – Le Blanc-Mesnil – Centre-Ville</u>	<u>p.41</u>
6. <u>UP SE1 UP SE2 – Sevrans – Plaine de Montceaux – Terre d’Eau et de Culture – Pont Blanc</u>	<u>p.54</u>
7. <u>UP SE3 – Sevrans – Mandela</u>	<u>p.64</u>
8. <u>UP VI1 :- Villepinte - Le Parc De La Noue : Un Quartier À Rénover</u>	<u>p.72</u>



Présentation de la zone

Un secteur qui tend à se développer notamment avec l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express et la création de la gare d'Aulnay Val Francilias à l'entrée du secteur. Cette zone présente donc un potentiel de développement important et constitue un secteur d'enjeux économique et de création d'un quartier gare.

Il s'agit de programmes ayant été attribué en 2019, étudiés, conçus et faits l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées sous l'empire du zonage UH du PLU d'Aulnay révisé en 2015. Considérant toute la complexité de réaliser gare et logements au-dessus du réseau du futur métro et en limite d'axes routiers structurants, sans compter les implications financières très lourdes, il convient de conserver au PLUI, jusqu'à l'achèvement des constructions, des règles similaires au PLU communal en vigueur.

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			à condition que ces constructions n’entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d’exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements			
	Exploitation public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², non liés aux constructions autorisées ;
- les aires de stationnement en surface, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.**1.3 - Les terrains de camping et de caravaning.****Autorisés sous conditions :**

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

Prise en compte des risques et nuisances :

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 ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.

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.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Par rapport aux limites séparatives latérales** : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- **Par rapport aux limites de fond de terrain** : Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond de terrain.

Modalité de calcul des retraits à respecter :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$) avec un minimum de :

- 8 mètres en cas de murs percés de baies ;
- 4 mètres dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du sol.

Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point, la distance du retrait est définie par un arc de cercle d'un rayon (R) égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($R = H/3$) avec un minimum de 8 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$) avec un minimum de 8 mètres

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

E. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

F. Hauteur des constructions

La hauteur de façade est limitée à 28 mètres et la hauteur maximale des constructions à 30 mètres.

G. Nature en ville :

5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

Les obligations en matière de plantations ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Dispositions particulières concernant le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées en équivalent pleine terre au sein du présent règlement.

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Exemple : $10m^2$ d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7m^2$ d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à $100m^2$, cela nécessitera $100m^2$ / l'équivalent pleine terre de $0,7 = 143m^2$.

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent **s'ajouter** aux obligations de pleine terre.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

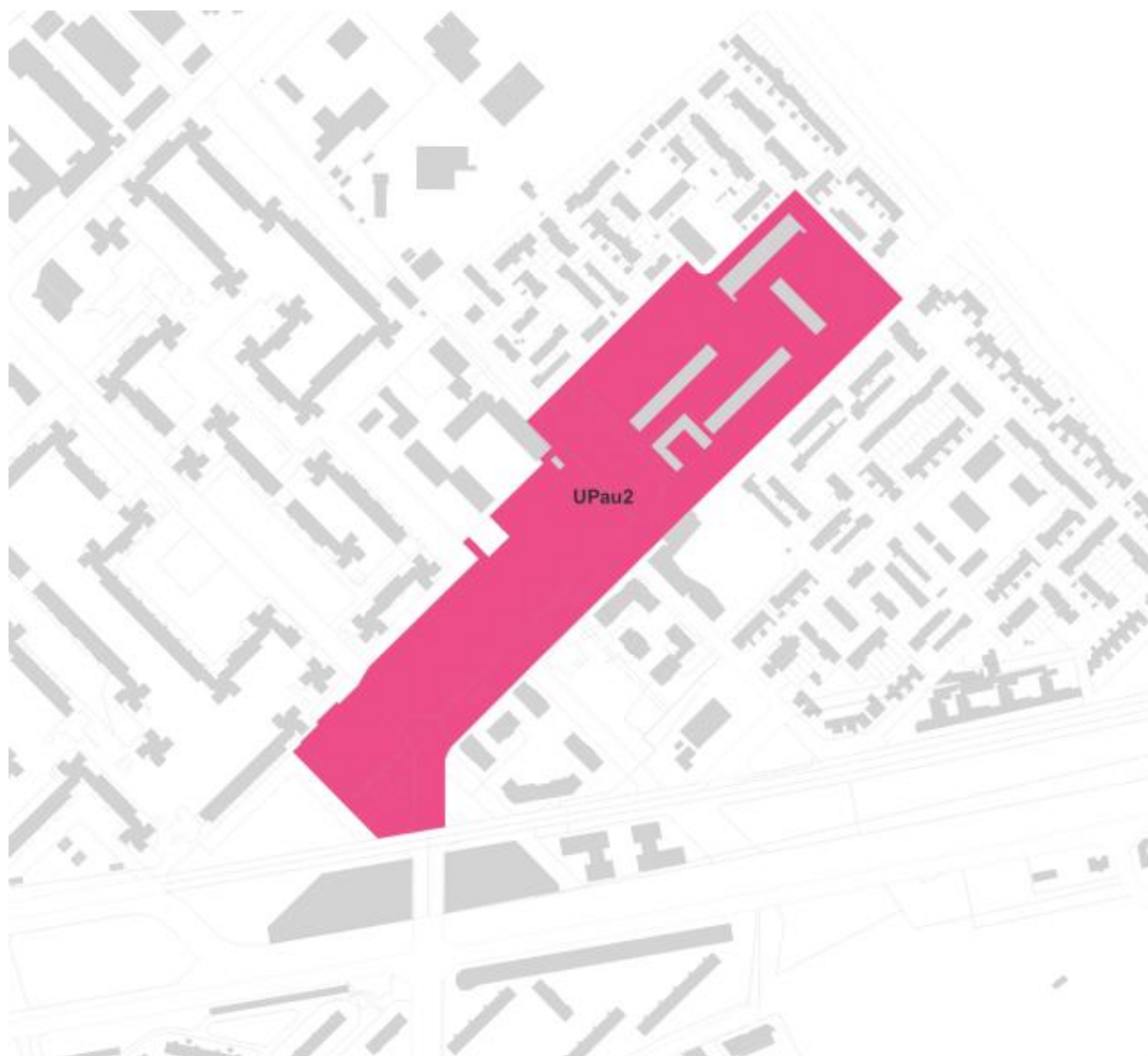
En dehors des règles spécifiques définies pour UPAU1 dans la partie 1.1 FAÇADES, les autres dispositions du document ne s'appliquent pas.

I. Les normes planchers de stationnement

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

J. Autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Cette zone urbaine UP est un projet en renouvellement urbain. Cette opération d'aménagement créée en 2006 et approuvée en 2009 portait sur un périmètre bien plus élargi, réduit progressivement par avenant successifs à l'assiette actuelle. Comme pour toute opération d'ensemble de ce type, la densité et la proportion d'espaces verts notamment, sont appréciés globalement, à l'échelle du périmètre et du programme complet. Cette ZAC dont les derniers îlots sont en cours ou en voie de construction, ne peut être soumise, à ce stade avancé, à l'application à l'unité foncière, des règles nouvelles d'un document d'urbanisme ultérieur obéissant à d'autres régimes et obligations. Il est donc nécessaire de préserver temporairement jusqu'à son achèvement, les règles qui ont régi ses réalisations, encore susceptibles notamment de PC modificatifs.

A. Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			à condition que la surface de plancher (SDP) ne dépasse pas 150 m ² et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			De constituer la reconstruction ou l'extension d'une construction régulièrement édifiée.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², non liés aux constructions autorisées ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.**1.3 - Les terrains de camping et de caravaning.****Autorisés sous conditions :**

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.2 – Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'aménagement, d'extension ou de transformation des infrastructures et réseaux divers existants, à condition qu'il n'en résulte pas de changement de vocation ou la perte de la vocation initiale.

Prise en compte des risques et nuisances :

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 ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.

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.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul. Le retrait ne peut être inférieur à 2 mètres.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Modalité de calcul des retraits à respecter :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 8 mètres.

Pour les opérations d'aménagement, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$) avec un minimum de :

- **8 mètres** en cas de murs percés de baies ;
- **2,50 mètres** dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée à laquelle on retranche 3 mètres ($L=H - 3$ mètres), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

E. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 23 mètres.

Dans le cas où le terrain d’assiette de la construction est situé à moins de 10 mètres d’une zone U1, la hauteur de façade est imitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone U1.

G. Nature en ville :

15% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

15% de la superficie du terrain en coefficient de biotope.

Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, 5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

Dispositions particulières concernant le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d’alignement. Il permet donc d’évaluer la qualité environnementale d’un territoire (parcelle, quartier, ville…), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées en équivalent pleine terre au sein du présent règlement.

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Exemple : 10m² d’espace végétalisé sur dalle d’une hauteur de substrat supérieure à 80cm x 0,7 = 7 m² d’équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à 100 m², cela nécessitera 100m²/l’équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent **s’ajouter** aux obligations de pleine terre.

**H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces
publics monuments sites et secteurs à protéger**

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

J. Autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Présentation de la zone

Cette zone urbaine Saint-Gobain a pour objectif de constituer un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle (logements, activités, commerces et services) de grande qualité urbaine et architecturale et mieux connectée à la ville.

Cette recomposition urbaine et paysagère à proximité de la gare GPE du Bourget RER permettra de requalifier et de désenclaver de nombreux ilots résiduels dégradés ou en friche notamment le long du réseau ferré.

Il nécessite d'être restructuré afin de créer une perméabilité et une trame de circulation favorable aux modes actifs.

A travers ce projet, la ville souhaite favoriser l'émergence d'un nouveau lieu de vie à dominante résidentielle en articulation avec les gares du Grand Paris. Ce nouveau lieu de vie permettra de développer de nouvelles formes urbaines mixtes, contemporaines, plus hautes, avec une offre importante de logements. Ce site constitue une formidable opportunité pour le développement résidentiel de la ville répondant aux objectifs du Grand Paris.

A. Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :

Interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits. Elles ne doivent pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection, sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs, les constructions et installations (comportant ou non des installations classées) incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris.
- Les constructions industrielles ou à usage d'entrepôts
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les pylônes et antennes non situés en toiture.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Autorisés sous conditions :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire interdites dans le présent règlement mais existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance supplémentaire.

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'isolement 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.

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 communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

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.

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 :

- **Périmètre rouge** : Principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage
- **Périmètre orange** : 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.
- **Périmètre quadrillé** : Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif
- **Périmètre hachuré** : Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantée à l'**alignement** ou en recul de **1 mètre minimum**.

Une même construction peut, sur un même linéaire, s'implanter à la fois sur la limite et en recul.

Cette règle ne s'applique pas par rapport aux voies et espaces de circulation internes créés par les projets.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les pans coupés :

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle des voies dont la largeur ne permet pas de bonnes conditions de giration pour les véhicules et un dimensionnement des circulations piétonnes conforme aux exigences de circulation des personnes à mobilité réduite (selon l'arrêté du 15 janvier 2007 modifié relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées (modifié par l'arrêté du 27 octobre 2023) un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum est imposé.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

Dispositions particulières concernant les saillies :

Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).

Les saillies en surplomb de l'espace public sont autorisées sur les voiries communales dans la limite de 1 mètre par rapport à l'alignement à partir du R+2 inclus.

Les saillies en surplomb de la marge de recul sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 1.5 mètre.

Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :

Soit :

- La construction est à l'alignement, alors le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée (hors hall, accès, et locaux techniques dédiés aux vélos, aux ordures ménagères, aux encombrants, transformateurs, etc.), doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir.
- La construction (hors hall, accès, et locaux techniques dédiés aux vélos, aux ordures ménagères, aux encombrants, transformateurs, etc.), a un recul de 3 mètres minimum.

En cas d'implantation à l'alignement, à partir du niveau R+4, des retraits ponctuels en étage sont possibles, sans distance minimale, afin de permettre un découpage des volumes, d'animer les façades et ou les toitures (faïlles, loggias, attiques...). Les retraits des façades en étage sont autorisés notamment pour permettre l'application des dispositions particulières visant les attiques.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en retrait.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des ouvertures créant des vues, la distance de retrait par rapport à la limite séparative doit respecter une distance de retrait d'un minimum de 5 mètres.
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues, la distance de retrait par rapport à la limite séparative doit respecter une distance de retrait d'un minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif.

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les annexes :

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes et locaux techniques (vélo, compostage..)

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

E. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie du terrain.

Les dispositions encadrant l'emprise au sol des constructions s'appliquent à l'échelle de l'autorisation d'urbanisme, sans tenir compte, le cas échéant, des divisions prévues par cette autorisation, et/ou des divisions dont serait issu le terrain d'assiette de cette autorisation.

Les cheminements piétons peuvent être inclus dans la superficie du terrain et pris en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :

En cas d'utilisation d'un minimum de 30% de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si règlementée) ci-dessus est majorée de 5%.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 55 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés et les ITE :

Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), une surélévation de 50 cm de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 20 cm par niveau.

La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique et environnementale au sens de la RE2020 dès lors que :

- la construction vise un horizon supérieur au seuil RE2020 réglementairement applicable au moment du dépôt du PC (seuil horizon +1) dans le but d'intégrer l'évolution de la réglementation ;
- 50 % de la sdp de la construction vise un horizon supérieur au seuil RE2020 visé (seuil horizon + 2) ;

Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables:

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.

Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC :

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Toutefois, dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur de dalle à dalle de la partie de RDC correspondant au local devra être de 4 mètres minimum.

Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur de dalle à dalle du RDC devra être de 4 mètres minimum.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10%, et par dérogation aux modalités prévues par la définition "Hauteur Maximale des constructions" du lexique du règlement, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel par section maximum de 20 mètres.

Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section

G. Nature en ville

La zone de projet devra satisfaire à un objectif moyen à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations de 15 % de la superficie des terrains des opérations qui devra être traitée en espace de pleine terre.

Les dispositions encadrant les espaces verts (pleine terre / coefficient biotope / plantations) s'appliquent à l'échelle de l'autorisation d'urbanisme, sans tenir compte, le cas échéant, des divisions prévues par cette autorisation, et/ou des divisions dont serait issu le terrain d'assiette de cette autorisation.

Cet objectif global de 15 % de pleine terre à l'échelle de la zone du projet sera décliné à l'échelle de chaque ~~tot~~ autorisation d'urbanisme et ajusté (à la hausse ou à la baisse) en fonction des contraintes et spécificités de chaque programme.

Pour ce faire, le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme pourra revendiquer la réalisation d'espaces de pleine terre excédentaires dans le cadre d'une précédente autorisation, dès lors que celle-ci aura été préalablement délivrée.

En plus des dispositions ci-dessus, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient biotope. Seul le secteur St Gobain de l'OAP Avenir Parisien étant concerné par la zone UPDR1, les dispositions concernant le CBS s'appliqueront sur l'ensemble de la zone UPDR1.

Sont privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins afin de soutenir la création d'îlot de fraîcheur et de biodiversité.

Les parcs pourront être pris en compte dans le calcul des espaces de pleine terre. Les cheminements piétons et cyclistes pourront être pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface.

Dispositions particulières

Dispositions particulières concernant les équipements :

Une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- Les opérations présentant du commerce de détail en rdc ;

Dispositions particulières concernant la bande de recul :

La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre, plantée d'une végétation stratifiée et diversifiée, et intégrant une végétalisation de la limite sur la rue .

Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée à l'exception des espaces de circulation piétonne.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand ou de moyen développement par tranche de 50 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 30 m² est dépassé. Ce pourcentage sera modulé en fonction de la configuration de sol, d'implantation bâtie, de la présence d'arbres existants à préserver dans l'emprise du lot.

Dans l'ensemble des cas, un rayon minimal de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les ambitions de plantations s'apprécient à l'échelle de la zone UPDR1.

Les plantations devront satisfaire à un objectif de stratification des végétaux comportant :

- Une trame arborée de grand et moyen développement dont la densité devra répondre aux critères énoncés ci-avant ;
- Une trame arbustive ;
- Une trame herbacée ;

Dispositions particulières concernant le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Les projets du secteur Avenir Parisien doivent satisfaire à l'atteinte d'un CBS donné permettant de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit* et sera modulé autorisation d'urbanisme par autorisation d'urbanisme en fonction du % de pleine terre disponible.

- .Toiture végétalisée = 0.7
- .Pleine terre = 1
- .Façade végétalisée (pleine terre ou non) 0,5
- .Cheminement - Semi-perméable (pleine terre en dessous) avec végétation (dallage de bois/pierre à joints larges, pierres de treillis sur pelouse...) = 0,5

**Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique (Surface X Valeur)*

H. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

En dérogation aux dispositions générales du règlement du PLUi, les dispositions suivantes s'appliquent :

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 décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis).

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 réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 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,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

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 décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes (pluies de 16 mm sur 24 heures, considérée comme pluie courante de référence en Seine-Saint-Denis). Il sera toutefois demandé la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les contraintes à l'infiltration.

Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux avec un débit limité à 10 L/s/ha et un seuil technique minimal fixé à 2 L/s pour les parcelles inférieures à 2000 m². Il est par ailleurs rappelé la nécessité d'abattre les pollutions issues des eaux de ruissellement avant leur rejet vers le milieu.

Pour les constructions d'un terrain d'assiette inférieur à 500 m², il est possible de déroger à cette règle si une cuve de récupération des eaux de pluie d'un volume minimum de 500 L et récupérant à minima 50 % de la superficie des toitures est mise en œuvre sur le projet pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Les eaux de ruissellement de la surface de projet, y compris celles en provenance de la surverse de la cuve de récupération, devront par ailleurs transiter par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

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.

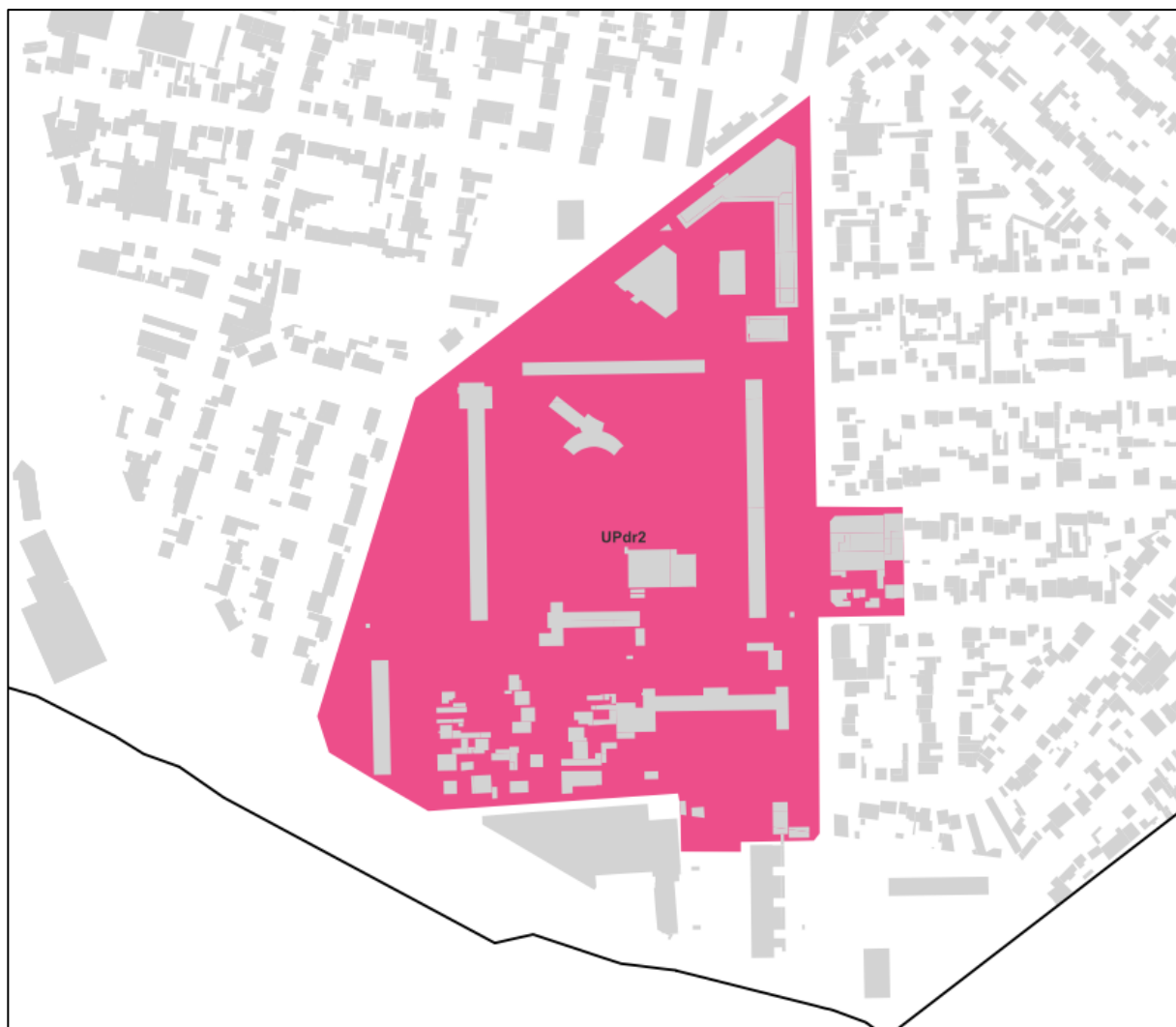
Les pompes de relevage des eaux pluviales ne sont pas privilégiées. Des exceptions pourront être tolérées en cas de justifications, sous réserve de l'accord du gestionnaire notamment pour la récupération de l'eau de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur).

I. Les normes planchers de stationnement

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

J. Autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Présentation de la zone

Cette zone urbaine UP Gaston Roulaud dite de projet est majoritairement dédiée à l'habitat dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la cité Gaston Roulaud, grands ensembles construits dans les années 60. Son tissu actuel se caractérise par un parcellaire, une morphologie urbaine et une densité très distincte du tissu pavillonnaire environnant.

Cette zone UP Gaston Roulaud accueillera une mixité fonctionnelle avec des logements, des bureaux, des équipements, des services et des commerces.

Elle fait l'objet d'une opération publique d'aménagement d'ensemble au sens de L'article L300-1 alinéa 1 du Code de l'urbanisme qui définit l'opération d'aménagement en fonction de son objet : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, [...], de réaliser des équipements collectifs [...], de permettre le renouvellement urbain [...] notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ».

A. Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :

Interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits. Elles ne doivent pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection, sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs, les constructions et installations (comportant ou non des installations classées) incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris.
- Les constructions industrielles ou à usage d'entrepôts
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les pylônes et antennes non situés en toiture.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Autorisés sous conditions :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire interdites dans le présent règlement mais existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance supplémentaire.

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'isolement 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.

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 communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

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.

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 :

- **Périmètre rouge** : Principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage
- **Périmètre orange** : 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.
- **Périmètre quadrillé** : Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif
- **Périmètre hachuré** : Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

:

Les constructions doivent être implantée à l'**alignement** ou en recul de **3 mètres**.

En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels en étage sont possibles, sans distance minimale, afin de permettre un découpage des volumes, d'animer les façades et ou les toitures (failles, loggias, attiques...).

Dispositions particulières :

Rappel : Des implantations particulières sont inscrites dans les pièces graphiques du cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de l'opération d'aménagement.

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dispositions particulières concernant les pans coupés :

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle des voies dont la largeur ne permet pas de bonnes conditions de giration pour les véhicules et un dimensionnement des circulations piétonnes conforme aux exigences de circulation des personnes à mobilité réduite (selon l'arrêté du 15 janvier 2007 modifié relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées (modifié par l'arrêté du 27 octobre 2023) un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum est imposé; des pans coupés de 5m à 45° pour laisser pour de place aux piétons seront privilégiés.

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

Dispositions particulières concernant les saillies :

Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).

Les saillies en surplomb de l'espace public sont autorisées sur les voiries communales dans la limite de 1 mètre par rapport à l'alignement à partir du R+2 inclus.

Les saillies en surplomb de la marge de recul sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 1.5 mètre.

Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement l'alignement est interdit. Les constructions devront alors s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

Toutefois, des séquences de bâtiment peuvent s'implanter à l'alignement ponctuellement et sous les conditions suivantes :

- avoir une dimension de façade comprise entre 6 m linéaire minimum à 12 m linéaire maximum ;
- représenter moins de 25% du linéaire de la limite de l'opération sur rue ;
- ne pas comporter d'ouverture directement accessible depuis le trottoir à moins de 1.60 m du sol ;
- faire l'objet d'un traitement architectural de façade de qualité.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des ouvertures créant des vues, la distance de retrait par rapport à la limite séparative doit respecter une distance de retrait d'un minimum de 5 mètres.
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues, la distance de retrait par rapport à la limite séparative doit respecter une distance de retrait d'un minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif.

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dispositions particulières concernant les annexes :

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes et locaux techniques (vélo, compostage..)

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues.

Dispositions particulières :Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dispositions particulières concernant les annexes :

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes et locaux techniques (vélo, compostage..)

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

E. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :

En cas d'utilisation d'un minimum de 30% de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si réglementée) ci-dessus est majorée de 5%.

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension dont la superficie n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante, sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.
- Leur surélévation ou leur aménagement.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 28 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère
- R+8

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés et les ITE :

Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), une surélévation de 50 cm de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 20 cm par niveau.

La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique et environnementale au sens de la RE2020 dès lors que :

- la construction vise un horizon supérieur au seuil RE2020 réglementairement applicable au moment du dépôt du PC (seuil horizon +1) dans le but d'intégrer l'évolution de la réglementation ;
- 50 % de la sdp de la construction vise un horizon supérieur au seuil RE2020 visé (seuil horizon + 2) ;

Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables:

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.

Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC :

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir.

Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur de dalle à dalle du RDC devra être de 4 mètres minimum.

G. Nature en ville

L'opération Gaston Roulaud doit satisfaire à un objectif moyen à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations de 30 % de la superficie des terrains des opérations qui doit être traitée en espace de pleine terre.

Rappel : Cet objectif global de 30 % de pleine terre à l'échelle de l'opération Gaston Roulaud est décliné à l'échelle de chaque lot et ajusté (à la hausse ou à la baisse) en fonction des contraintes et spécificités de chaque programme, et conformément au CPAUPE et aux fiches de lot de chaque opération.

En plus des dispositions ci-dessus, une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient biotope.

Sont privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins afin de soutenir la création d'îlot de fraîcheur et de biodiversité.

Dispositions particulières

Dispositions particulières concernant les équipements :

Une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- Les opérations présentant du commerce de détail en rdc ;

Dispositions particulières concernant la bande de recul :

Rappel : La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre, plantée d'une végétation stratifiée et diversifiée, et intégrant une végétalisation de la limite sur la rue conformément aux dispositions du CPAUPE de la ZAC.

Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée à l'exception des espaces de circulation piétonne.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand ou de moyen développement par tranche de 50 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 30 m² est dépassé. Ce pourcentage sera modulé en fonction de la configuration de sol, d'implantation bâtie, de la présence d'arbres existants à préserver dans l'emprise du lot.

Rappel : Tout arbre abattu devra être remplacé par un ou plusieurs arbres de développement ou de valeur équivalente conformément au CPAUPE de la ZAC.

Dans l'ensemble des cas, un rayon minimal de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les plantations devront satisfaire à un objectif de stratification des végétaux comportant :

- Une trame arborée de grand et moyen développement dont la densité devra répondre aux critères énoncés ci-avant ;
- Une trame arbustive ;
- Une trame herbacée ;

Dispositions particulières concernant le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Les projets du secteur Gaston Roulaud doivent satisfaire à l'atteinte d'un CBS donné permettant de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit* et sera modulé lot par lot en fonction du % de pleine terre disponible.

- .Toiture végétalisée = 0.7
- .Pleine terre = 1
- .Façade végétalisée (pleine terre ou non) 0,5
- .Cheminement - Semi-perméable (pleine terre en dessous) avec végétation (dallage de bois/pierre à joints larges, pierres de treillis sur pelouse...) = 0,5

**Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique (Surface X Valeur)*

H. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics:

En dérogation aux dispositions générales du règlement du PLUi, les dispositions suivantes s'appliquent :

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 décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis).

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 réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 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,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

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 décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes (pluies de 16 mm sur 24 heures, considérée comme pluie courante de référence en Seine-Saint-Denis). Il sera toutefois demandé la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les contraintes à l'infiltration.

Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux avec un débit limité à 10 L/s/ha et un seuil technique minimal fixé à 2 L/s pour les parcelles inférieures à 2000 m².

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

Pour les constructions d'un terrain d'assiette inférieur à 500 m², il est possible de déroger à cette règle si une cuve de récupération des eaux de pluie d'un volume minimum de 500 L et récupérant à minima 50 % de la superficie des toitures est mise en œuvre sur le projet pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Les eaux de ruissellement de la surface de projet, y compris celles en provenance de la surverse de la cuve de récupération, devront par ailleurs transiter par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

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 pompes de relevage des eaux pluviales ne sont pas privilégiées. 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 réglementation en vigueur).

I. Les normes planchers de stationnement

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

J. Autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Présentation de la zone

Le centre-ville du Blanc-Mesnil fait l'objet d'une requalification urbaine par le biais d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée). Le projet urbain est porté par la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol ainsi que l'aménageur Sequano. Les deux principales artères du centre-ville seront reconfigurées, Avenue Henri Barbusse et Avenue Pierre et Marie Curie, afin de conforter l'attractivité du centre-ville blanc-mesnilois.

A. Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m² et 20% de la superficie du terrain (<i>Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres</i>).
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les pylônes et antennes non situés en toiture.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- La création d'aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux et ceux liés à la clientèle des constructions de la sous destination artisanat et commerce de détail) et les dépôts de véhicules de plus de 5 unités.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- La création d'aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être dédiée à la clientèle des constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détails.

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°00-0784 en date du 13 mars 2000 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.

Prise en compte des risques et nuisances :**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 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.

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 :

- Périmètre rouge : Principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage
- Périmètre orange : 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.
- Périmètre quadrillé : Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif
- Périmètre hachuré : Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (faillies, loggias, attiques...). Les retraits des façades en partie haute sont autorisés notamment pour permettre l'application des dispositions particulières visant les attiques.

Il pourra être exigé un recul partiel pour favoriser le raccordement à un bâtiment voisin implanté avec un recul différent.

2 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

3 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

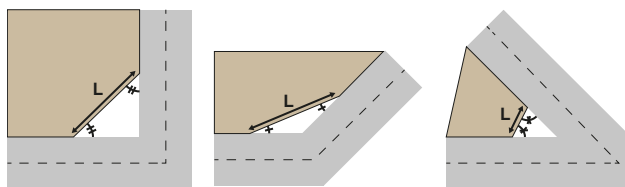
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Les commerces de détails d'une superficie de plus de 1 300 m²
- Les autres équipements recevant du public
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

4 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

5 - Dispositions particulières concernant les pans coupés :

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé d'une longueur « L » 3 mètres minimum est à privilégier.



6 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de recul est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

7 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

8 - Dispositions particulières concernant les saillies :

Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

9 - Dispositions particulières concernant les constructions autorisés au-delà des bandes de constructibilités :

En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :

- Les surfaces à rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les terrasses et balcons d'une profondeur inférieure à 3 mètres,
- Pour les commerces et activités de services, les surfaces de restauration et de service.

10 - Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* :

- Le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) doit être situé à une hauteur de **1 mètre minimum** au-dessus du niveau du trottoir.
- Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Les constructions doivent être implantées en retrait de la ou des limites de fond.

Mode de calcul du retrait :

- En cas de retrait et dans tous les cas (façade aveugle, comportant des baies principales ou secondaires), la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5 mètres** ($L = H/3 \geq 5$ mètres).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique et sur les secteurs de plan de masse.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Les commerces de détails d'une superficie de plus de 1 300 m²
- Les autres équipements recevant du public
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

3 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

4 - Dispositions particulières concernant les terrains d'angles :

Dans le cas d'un terrain en angle de rue les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, elles devront respecter la distance minimum fixé à l'indice.

5 - Dispositions particulières concernant les annexes:

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

6 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

7 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **4 mètres** si une des façades comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **8 mètres** si les deux façades comportent des éléments créant des vues.
- **4 mètres dans le cas d'une construction à usage d'annexe** à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Les commerces de détails d'une superficie de plus de 1 300 m²
- Les autres équipements recevant du public
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

3 - Dispositions particulières concernant les annexes :

Les annexes devront être implantées en retrait d'**1 mètre** minimum de la construction principale.

4 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Toutefois, aucun élément créant des vues ne peut être créé sans respectés les dispositions fixés dans les indices.

5 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à **80%** de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières concernant les équipements et les commerces :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- Les commerces de détails d'une superficie de plus de 1 300 m²
- Les autres équipements recevant du public

2 - Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :

En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si règlementée) ci-dessus est majorée de **5%**.

3 - Dispositions particulières concernant les constructions principales existantes :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.
- Leur surélévation ou leur aménagement.

A Drancy, sous réserve que celle-ci concerne des locaux techniques, une trémie d'ascenseur, un parking ou un escalier et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

4 - Dispositions particulières les concernant les ITE :

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est limitée à :

- **20 mètres** à l'égout et/ou à l'acrotère
- **Oblique à 60 °** à compter de 20 mètres de hauteur
- **26 mètres** au point le plus haut

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1 - Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc.

La hauteur des constructions dans ce cas est limitée à :

- **26 mètres** à l'égout et/ou à l'acrotère
- **Oblique à 60 °** à compter de 26 mètres de hauteur
- **32 mètres** au point le plus haut

2 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

3 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

4 - Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.
- **La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau** pour les constructions à **très haute performance énergétique** pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en termes de performances exigées.

5 - Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

F. Hauteur des constructions

6 - Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :

Dans une bande de **6 mètres** comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à **la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1** (ou la hauteur au faîtage) **augmentée de 3 mètres (soit 12 mètres)**.

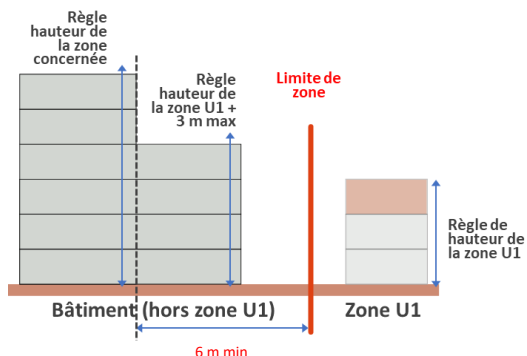


Schéma à titre indicatif, la présente règle doit s'appliquer dans le respect des autres règles notamment de prospect

7 - Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC :

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, **le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum**, comptée à partir du niveau du trottoir.

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux à destination aux commerces et activités de service, à condition **la hauteur de dalle à dalle du RDC soit supérieure à 4 mètres**, les hauteurs fixées au sein des indices **peuvent être majorées d'1 mètre**.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il n'est pas fixé de règle.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement et autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Présentation de la zone

Situé au cœur de l'Arc paysager entre le Parc de la Poudrerie et le parc du Sausset, la Plaine de Montceuleux doit accueillir au sein d'un parc public de près de 18 ha des activités récréatives de plein air et une activité agricole, tout en préservant son caractère paysager et le développement de la biodiversité. L'intensification urbaine du secteur Montceuleux, la desserte et les autres fonctions seront concentrées sur les lisières du secteur.

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 50% des volumes construits sur le terrain.
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d’exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements			
	Exploitation public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :

Interdits :

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.
- 1.2** - Les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.
- 1.3** - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- 1.4** - Les garages collectifs de caravanes.
- 1.5** - Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

Autorisés sous conditions :

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.

Prise en compte des risques et nuisances :

Les risques de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse :

Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article suivant :

En application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles ».

La totalité du territoire communal est touchée par un aléa faible à fort en matière de dissolution de gypse antéludien.

Les permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme seront instruits au titre de l'article R.111.2 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ces caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Pour toute nouvelle construction, installation, extension ou changement de destination, le constructeur sera tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable. Ces prescriptions seront émises après les sondages préalables jugés nécessaires et avis de l'Inspection Générale des Carrières.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les secteurs UPse1 et UPse2, les venelles piétons et cycles de plus de 10 mètres de largeur entre deux lots sont considérées comme des emprises publiques.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 2,50 mètres minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter en retrait sur au moins l'une des deux limites latérales et observer alors un retrait dans les conditions ci-dessous :

Modalité de calcul des retraits à respecter :

En cas de vues

Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal à 5,00m

En cas de murs aveugles

Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal à 3,00m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement, mais doivent respecter en cas de retrait les conditions décrites ci-dessus.
- **En zone UPSE1 :** Le long de la limite de commune avec la ville de Villepinte les constructions devront être édifiées en retrait de 4m minimum à partir de l'alignement sur les rues Paul Lafargue, Avenue Clignancourt et Avenue Montceaux.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :

- Dans le cas d'une façade percée de vues donnant sur un mur aveugle, une distance minimum de 5,00m.
- Dans le cas de vues réciproques, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8,00m.
- Dans le cas de deux façades aveugles, une distance minimum de 3,00m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

En zone UPSE2 : L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 55% de la superficie du terrain. En cas de nappe phréatique affleurante, l'emprise au sol des rez-de-chaussée ou des sous-sols semi enterrés dédiés exclusivement à du stationnement ne peut excéder 80% de la superficie du terrain sous réserve que la dalle soit végétalisée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

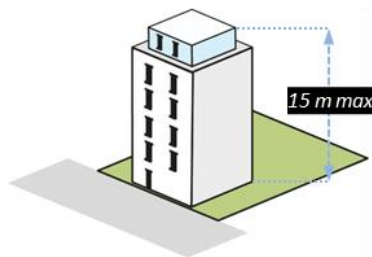
F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder : 15,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la toiture terrasse et 4 niveaux+ combles ou 4 niveaux+ un étage en retrait, l'étage en retrait devant présenter un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport au droit de la façade principale.

Règle générale :

RDC + 4 niveaux + 1 niveau
comble ou attique maximum



En zone UPSE2 : La hauteur des constructions ne peut excéder 23 mètres au point le plus haut. La hauteur maximale peut être dépassée uniquement lorsque le rez-de-chaussée a une hauteur plus importante que celle d'un étage courant, soit comprise entre 3 mètres et 5 mètres maximum.

Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + un étage en retrait maximum.

L'étage en retrait doit présenter un retrait minimum d'environ 2,50 mètres sur la majorité de son linéaire par rapport au droit de la façade principale.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS PARTICULIERES

2 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

3 - Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

4 - La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau maximum par rapport à la règle générale pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie RE2020 ou équivalent en termes de performances exigées.

En zone UPSE1 : Sur une bande de 30 mètres à partir de l'alignement sur la rue Paul Lafargue et l'avenue Clignancourt, la hauteur des constructions est limitée à une hauteur de R+2 maximum soit RDC + 2 niveaux principaux.

En zone UPSE2 : La hauteur peut également être augmentée d'un niveau maximum sur une partie du linéaire de façade lorsque celui-ci est situé en limite d'un espace public majeur identifié sur le plan de zonage.

Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + deux étages en retrait maximum. Les étages en retrait doivent présenter un retrait minimum d'environ 2,50 mètres sur la majorité de son linéaire par rapport au droit de la façade principale. Un alignement des deux derniers étages par rapport à l'espace public peut être autorisé sur une faible partie du linéaire, pour marquer un angle ou créer un bâtiment signal sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Les bonus de hauteur en zone UPSE2 ne sont pas cumulatifs au bonus de hauteur accordé lors d'une très haute performance énergétique.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

20 % minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre, à cela s'ajoute 10 % traités soit en espaces verts de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant.

En zone UPSE1 : 30% minimum de la superficie du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre.

	Coefficient valeur écologique par m ² de type de surface	Description du type de surface
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Les parcs de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces verts de pleine terre doivent être plantés : 1 arbre pour 100 m² d'espace vert.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes :

2. Normes minimum de stationnement

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

3. Habitation : 1 place de stationnement voiture par logement.

En zone UPSE1 : Les logements individuels devront proposer **2 places** par logements. Les places peuvent être commandées.

4. Résidence hôtelière :

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie.

5. Bureaux :

- **Maximum** une place pour 50m² de Surface de plancher
- **Maximum** une place pour 60m² de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

6. Artisanat :

- 1 place de stationnement voiture pour 200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum.

7. Commerces :

- à partir de 150 m² de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Cette disposition s'applique pour chaque cellule commerciale prise individuellement.

8. Entrepôt :

- 1 place de stationnement voiture pour 100 m² de surface de plancher avec 1 place minimum.

9. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

10. Les extensions de constructions ne créant pas de logements supplémentaires ne sont pas soumises à la création de nouvelles places de stationnement.

11. Les aires de stationnement voiture intérieures aux bâtiments ne peuvent occuper la totalité des surfaces des rez-de-chaussée afin de permettre une animation de la façade sur rue.

12. Un ou plusieurs locaux vélos représentant minimum 2 % de la surface de plancher de la construction sont exigés pour toute nouvelle construction ou installation avec un minimum de 10 m². Ces locaux devront être affectés à chacune des occupations des bâtiments.

13. En zones UPSE1 et UPSE2 : Il est autorisé tout système de racks-vélos double superposées ou système des racks-vélos vertical, réduisant l'emprise au sol à moins de 1,50m² minimum pour 1 stationnement vélo, hors espace de dégagement.

J. Autres dispositions

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

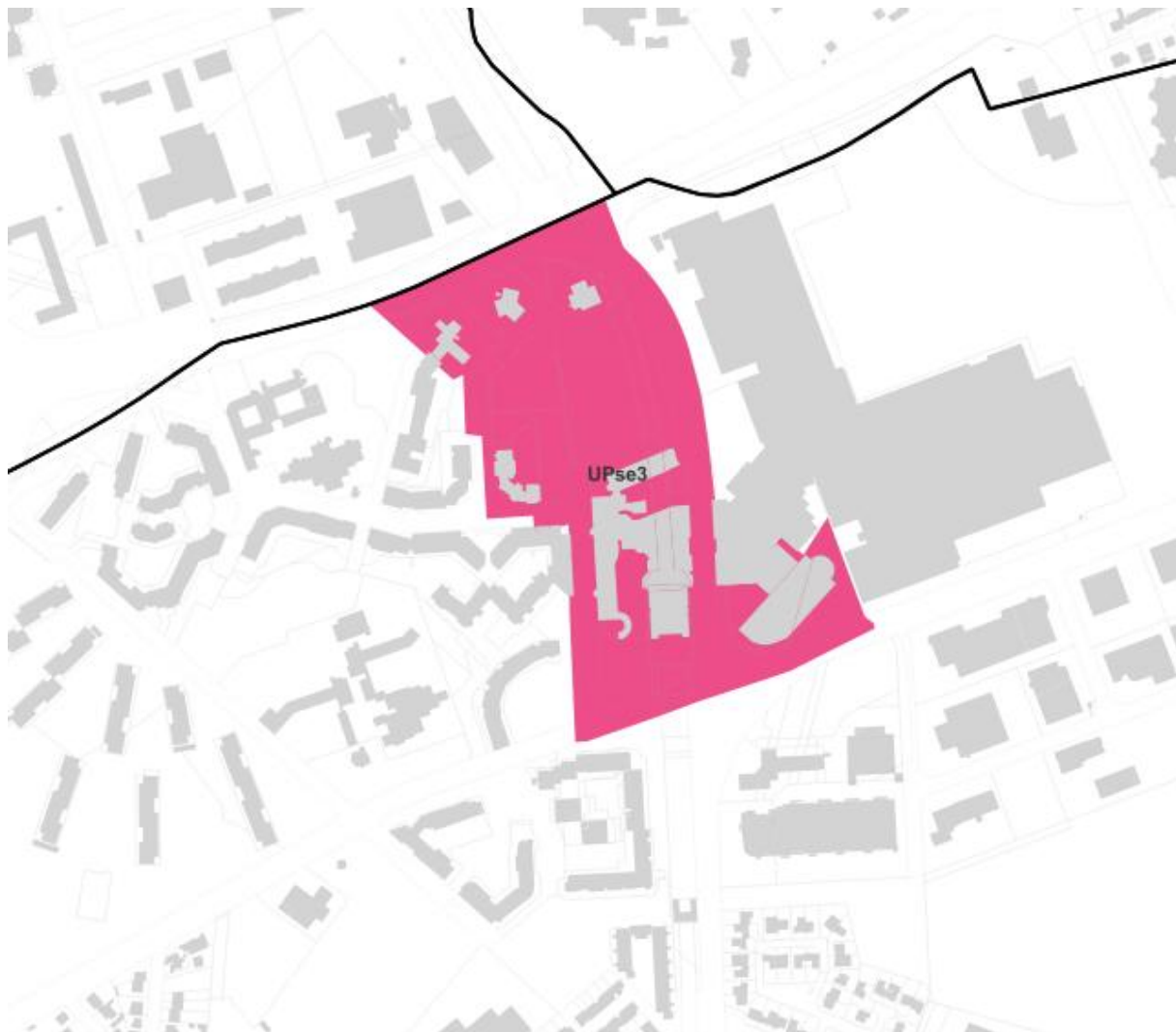
Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposés au sud.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propres au réseau concerné.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.

L'ensemble des logements devra être équipé pour un raccordement futur.



Présentation de la zone

Situé en entrée de ville, le quartier de gare de Sevrans-Beaudottes dispose d'une forte attractivité liée à la présence des galeries commerciales et des gares RER et routière mais est également constitué de grandes emprises monofonctionnelles créant des ruptures urbaines entre les quartiers.

A terme, ce quartier constituera la principale centralité urbaine, commerciale et de transports pour l'ensemble du « Grand Quartier Aulnay-Sevrans » et l'arrivée de la nouvelle gare du Grand Paris Express représente une réelle opportunité de développer un quartier avec une trame urbaine recomposée et articulée avec son environnement, des espaces publics de qualité et une mixité des programmes et des fonctions.

La requalification du quartier doit permettre de renforcer les liaisons avec les quartiers environnants et notamment l'hôpital Robert Ballanger. Le secteur est concerné par les phénomènes de dissolution du gypse qui peuvent être à l'origine de l'apparition ou de la réactivation de cavités anciennes. Vous pouvez consulter la carte de l'aléa dans le dossier « annexes informatives » du PLUi.

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d’exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			Dans la limite d'une surface de plancher de 150 m ²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.
- 1.2** - Les garages collectifs de caravanes.
- 1.3** - Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

Autorisés sous conditions :

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 2.1** - L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.
- 2.2** - le respect des articles du présent règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière mais à celle de chaque terrain issu de la division.

Prise en compte des risques et nuisances :**Les risques de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse :**

Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article suivant :

En application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles ».

La totalité du territoire communal est touchée par un aléa faible à fort en matière de dissolution de gypse antéludien.

Les permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme seront instruits au titre de l'article R.111.2 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ces caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Pour toute nouvelle construction, installation, extension ou changement de destination, le constructeur sera tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable. Ces prescriptions seront émises après les sondages préalables jugés nécessaires et avis de l'Inspection Générale des Carrières.

Risques technologiques de transport de matières dangereuses

Dans les parties du territoire soumises au risque technologique de transport de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz haute pression, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

Trois zones sont définies :

- une « zone permanente d'interdiction » dans laquelle tout projet d'IGH ou d'ERP de plus de 100 personnes est interdit sur une largeur de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz et 10 m de part et d'autre de la canalisation d'hydrocarbure. Ce périmètre s'ajoute à la servitude d'urbanisme déjà existante relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements, en relation avec la présente canalisation.
- une « zone intermédiaire » où des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur existent. Les distances à respecter sont précisées dans le tableau ci-dessous.
- une « zone d'information du transporteur », dans laquelle tout projet d'urbanisme fait l'objet d'une information du transporteur GRT Gaz ou trapil afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zones justifiant vigilance et information
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de constructions ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 300 et PMS 40 bar	5 m	70 m	95 m
DN 150 et PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m
DN 100 et PMS 40 bar	5 m	15 m	15 m

SOURCE : DRIRE 10 Crillon 75194 Paris cedex 04

Tout projet de construction ou d'installation se situant à proximité d'un ouvrage de gaz devra faire l'objet d'une consultation, et ce, dès le stade d'avant projet sommaire :

GRT Gaz – Pôle exploitation Val-de-Seine – équipe Travaux Tiers-
2 rue Pierre Timbaud
93238 GENNEVILLIERS CEDEX

Les projets compris dans ces périmètres ne pourront être autorisés ou refusés qu'après avis et sous réserve de prescriptions spéciales du service gestionnaire de ces ouvrages.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

L'édification de construction en second rang n'est autorisée qu'à condition qu'une construction de premier rang soit réalisée.

les venelles piétons et cyclistes d'une largeur supérieure à 5m sont considérées comme des voies et emprises publiques dans ce secteur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des percées visuelles devront être constituées tous les 50 mètres de linéaire de façade minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

DISPOSITIONS GENERALES

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales:

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives

Les constructions de plus de 6 mètres de hauteur doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

Modalité de calcul des retraits à respecter :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m minimum.

par rapport aux limites séparatives latérales :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4,5 mètres.
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait s doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 3 mètres.

par rapport aux limites de fond de terrain :

La distance de retrait doit respecter un minimum de 4 mètres.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter les règles ci-dessous.

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **8 mètres** si les deux façades comportent des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **5 mètres** si une seule des deux façades comporte des éléments créant des vues.
- **À 5 mètres** si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est limitée à R+5.

G. Nature en ville

DISPOSITIONS GENERALES

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Si la règle générale ne peut pas être respecté, le coefficient de biotope devra atteindre 30% minimum de la superficie du terrain.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Exemple : $10m^2$ d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7m^2$ d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à $100m^2$, cela nécessitera $100m^2$ / l'équivalent pleine terre de $0,7 = 143m^2$.

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Il n'est pas fixé de règle.

I. Les normes planchers de stationnement

Pour la destination habitation, il est exigé 0,5 place par logement.

Pour la destination hébergement, il n'est pas fixé de règle.

Bureaux :

- une place pour 50m² de Surface de plancher
- une place pour 60m² de Surface de plancher a moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

Artisanat :

1 place de stationnement voiture pour 200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum.

Commerces :

A partir de 150 m² de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Cette disposition s'applique pour chaque cellule commerciale prise individuellement.

Pour les commerces situés au sein des gares et des installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

Concernant les autres destinations, les règles définies dans le document 1. *DISPOSITIONS GÉNÉRALES*

J. Autres dispositions

Cf. 1. *DISPOSITIONS GÉNÉRALES*



Présentation de la zone

Le Parc de la Noue représente la plus importante copropriété du territoire avec 757 logements et près de 2 500 habitants. Il est situé au cœur de la commune sur l'un des axes routiers structurants de la ville, la RD 115, et en prise directe avec le projet de ligne 15 en TCSP

Construite entre 1959 et 1963, sur le modèle des grands ensembles, la résidence se compose également d'un centre commercial de proximité et d'un groupe scolaire.

Le Parc de la Noue constitue aujourd'hui un parc social de fait, et justifie ainsi son intégration dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville.

Également, le secteur souffre d'un enclavement fort dû à sa faible accroche sur la Ville : il présente deux accès automobiles, un réseau viaire limité et une coupure urbaine forte.

L'ORCOD-IN constitue ainsi l'opportunité de mettre en œuvre un projet urbain sur le quartier permettant de résoudre les dysfonctionnements urbains relevés en favorisant des aménagements qualitatifs qui amélioreront le cadre de vie et l'environnement urbain.

La zone UP délimite la Bande Ballanger, incluse au sein du quartier de la Noue, sur laquelle la mixité fonctionnelle est recherchée en proposant des logements et des services de proximité (nouvelle place du marché, services de santé).

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d’exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			Dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m ² et 20% de la superficie du terrain (Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres).
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les extensions et surélévation des destinations interdites.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire interdites dans le présent règlement mais existante à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance supplémentaire.

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°00-0784 en date du 13 mars 2000 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.

Prise en compte des risques et nuisances :**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 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.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement** ou **avec un recul de 4 mètres minimum** par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,50 m maximum
- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons et les véhicules, mais sur les espaces verts.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul ou d'alignement, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.
- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.

3 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

4 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

4 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de recul est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

7 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

DISPOSITIONS GENERALES

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées en retrait des **limites**.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **$L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **$L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres**.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

2 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

3 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

4 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

5 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- à la **hauteur de la façade la plus haute**, si la façade la plus basse comporte des éléments créant des vues,
- à la **hauteur de la façade la plus basse** avec un minimum de **4 mètres** si la façade comporte des jours ou est aveugle.

Cette distance s'apprécie au plan considéré, au droit des baies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2-Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

3 - Dispositions particulières concernant les annexes :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes.

4 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Toutefois, aucun élément créant des vues ne peut être créé sans respectés les dispositions fixés dans les indices.

5 -Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la distance de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règles.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de toitures terrasses :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **19 mètres** à l'acrotère
- **R+5**

A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Dans le cas de toiture en pente :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **16 mètres** à l'égout
- **19 mètres** au faîtage
- **R+4+C**

Dans le cas de toiture à la Mansart:

La hauteur des constructions est limitée à :

- **19 mètres** au faîtage
- **R+4+C**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 mètres de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

F. Hauteur des constructions

3 - Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.
- **La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau** pour les constructions à **très haute performance énergétique** pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en termes de performances exigées.

4 - Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de coefficient d'espaces verts en fonction de la superficie du terrain. Au moins 60 % des espaces verts créés devront cependant être des espaces verts de pleine terre.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement et autres dispositions

Pour les autres destinations, les règles édictées au 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES s'appliquent.

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement et hébergement	Pour les constructions de moins de 10 logements : <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions comportant 10 logements ou plus : <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1,1 place par logement. Pour les constructions de 10 logements et plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocycles.	
Logement social *	<ul style="list-style-type: none"> • 0,5 place par logement créé 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement créé

* 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.

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :	
Artisanat et commerce de détail	à partir de 200 m ² , 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	
Commerce de gros		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Restauration		