

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **Plu*i*** Boucle Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

4. Règlement écrit

4.1 Les dispositions générales et dispositions applicables aux zones U, A, N

ELABORATION

Approbation



Argenteuil Asnières-sur-Seine Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne Colombes Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION	7
SECTION 2. CONTENU DU REGLEMENT	7
ARTICLE 1. CONTENU DU REGLEMENT GRAPHIQUE	7
ARTICLE 2. CONTENU DU REGLEMENT ECRIT	9
SECTION 3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS.....	10
ARTICLE 1. PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R151-52 DU CODE DE L'URBANISME	10
ARTICLE 2. DOCUMENTS ANNEXES AU PLU EN APPLICATION DES ARTICLES R.151-52 et R.151-53 DU CODE DE L'URBANISME	10
ARTICLE 3. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC)	11
ARTICLE 4. SECTEURS INCONSTRUCTIBLES AU TITRE DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME	12
ARTICLE 5. REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	12
ARTICLE 6. COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	13
ARTICLE 7. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)	13
ARTICLE 8. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (INFORMATION)	14
ARTICLE 9. PERIMETRES DE MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES SITES INDUSTRIELS	14
ARTICLE 10. LOI SUR L'EAU	15
SECTION 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	16
ARTICLE 1. EDIFICATION DE CLOTURES	16
ARTICLE 2. PERMIS DE DEMOLIR	16
ARTICLE 3. DEMANDE DE RAVALEMENT	16
ARTICLE 4. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	17
ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS	17
ARTICLE 6. REGLES ALTERNATIVES	17
SECTION 5. LEXIQUE REGLEMENTAIRE	18
SECTION 6. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	42
ARTICLE 1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES	42
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	43
2.1 Secteurs de mixité sociale.....	43
2.2 Secteurs de taille minimale de logement	44
2.3 Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale	45
2.4 Périmètres de polarités commerciales	46
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE	46
3.1 marge de recul	46
ARTICLE 4. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS	46
ARTICLE 5. HAUTEURS	47
ARTICLE 6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER	47
ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	47
7.1 Patrimoine bâti	47
7.2 Patrimoine naturel et paysager	50
ARTICLE 8. STATIONNEMENT	52
ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	52
ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX	52

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (<i>hors zones de Projet</i>).....	53
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	55
ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	55
1.1 Dispositions générales et champ d'application	55
1.2 Dispositions spécifiques selon les indices de destination.....	56
1.3 Autres périmètres et secteurs particuliers	63
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	63
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	64
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE	64
3.1 Champ d'application et dispositions générales	64
3.2 Dispositions applicables - indice 1	67
3.3 Dispositions applicables - indice 2	69
3.4 Dispositions applicables – indice 3	71
3.5 Dispositions applicables – indice 4	73
3.6 Dispositions applicables – indice 5	75
3.7 Dispositions applicables – indice 6	77
3.8 Dispositions applicables – indice 7	78
3.9 Dispositions applicables – indice 8	79
ARTICLE 4. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS	80
4.1 Indice de densité au sol et de végétalisation.....	80
4.2 Plantations	83
ARTICLE 5. HAUTEURS	85
5.1 Champs d'application	85
5.2 Règle de hauteur par indice.....	86
5.3 Applications spécifiques	87
ARTICLE 6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	89
6.1 Aspect extérieur	89
6.2 Façades	91
6.3 Toitures	92
6.4 Clôtures.....	94
6.5 Devantures commerciales	96
ARTICLE 7. PATRIMOINE BATI, NATUREL, ET PAYSAGER	97
ARTICLE 8. STATIONNEMENT	97
8.1 Dispositions générales	97
8.2 Stationnement des véhicules motorisés.....	98
8.3 Stationnement des vélos	104
8.4 Règles pour la création d'aires de livraison	107
SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX	108
ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	108
9.1 Voie de desserte	108
9.2 Accès	109
ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX	110
10.1 Eau potable	110
10.2 Assainissement	110
10.3 Collecte des déchets	111
10.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	112
10.5 Réseau de chaleur et de froid	113

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	114
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	115
ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	115
1.1 Disposition générale et champ d'application :	115
1.1. Dispositions spécifiques selon les indices de destination.....	116
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	117
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...	118
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE	118
3.1 Champs d'application :.....	118
3.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone agricole A	118
ARTICLE 4. HAUTEURS	119
4.1 Champ d'application	119
4.2 Dispositions générales	119
4.3 Dispositions particulières et alternatives	119
ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE _	120
5.1 Aspect extérieur	120
5.2 Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures	121
ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	121
6.1 Traitement des espaces libres	121
6.2 Plantations	122
ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	122
7.1 Patrimoine bâti	122
7.2 Patrimoine naturel et paysager	122
ARTICLE 8. STATIONNEMENT	122
8.1 Dispositions générales :	122
SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX	123
ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	123
ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX	123
10.1 Eau potable	123
10.2 Assainissement	123
10.3 Collecte des déchets	125
10.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	125

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	126
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	127
ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	127
1.1 Disposition générale et champ d'application	127
1.2 Dispositions relatives aux ouvrages techniques	127
1.1 Dispositions spécifiques selon les indices de destination.....	128
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	129
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...	130
ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE	130
3.1 Champs d'application	130
3.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone naturelle N	130
ARTICLE 4. HAUTEURS	132
4.1 Champ d'application	132
4.2 Dispositions générales	132
4.3 Dispositions particulières et alternatives	132
ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE _	133
5.1 Aspect extérieur.....	133
5.1 Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures ...	134
ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	134
6.1 Traitement des espaces libres	134
6.2 Plantations	135
ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	135
7.1 Patrimoine bâti	135
7.2 Patrimoine naturel et paysager	135
ARTICLE 8. STATIONNEMENT	136
SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX	136
ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	136
ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX	136
10.1 Eau potable	136
10.2 Assainissement	137
ARTICLE 11. Collecte des déchets	139
11.1 Dispositions générales	139
11.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	139

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de l'Etablissement Public territorial de Boucle Nord de Seine, comprenant la commune d'Argenteuil dans le département du Val d'Oise et les communes d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne dans le département des Hauts-de-Seine.

Les règles instituées par le présent règlement littéral et ses documents graphiques sont opposables dans un rapport de conformité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les règles s'appliquent aux situations constatées à la date d'approbation du PLUi.

SECTION 2. CONTENU DU REGLEMENT

ARTICLE 1. CONTENU DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par le plan local d'urbanisme s'appliquent sur la totalité du territoire, en fonction d'un zonage réglementaire comprenant un plan général divisant le territoire intercommunal en :

- Zone Urbaine (U)
- Zones Urbaines de Projets (UP)
- Zone Naturelle (N)
- Zone Agricole (A)

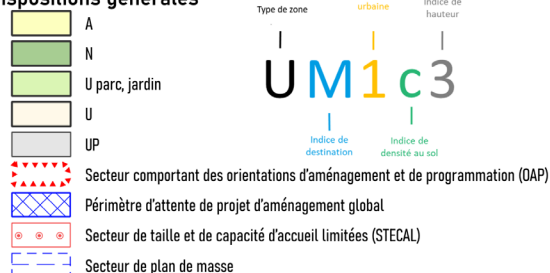
Le règlement graphique comporte également des inscriptions relatives à :

- La délimitation des **emplacements réservés** et **servitudes de localisation** aux équipements et installations d'intérêt général, *voies*, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale au titre des articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- **Des alignements d'arbres** à préserver ou à créer, pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit notamment de cœurs d'*ilots* à caractère végétalisé marqué, de mares, de jardins familiaux ou collectifs, de mails, de talus d'infrastructures de transport.
- **Des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- La localisation de **patrimoines bâtis remarquables** (construction seule) ou **d'ensembles bâtis à caractère patrimonial** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières. Les monuments historiques inscrits et classés figurent à titre d'information.

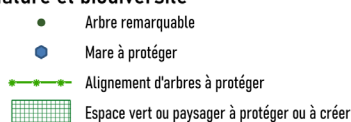
Dispositions générales

- Des **périmètres de servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global »** pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLUi (au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme).
- Un périmètre de **secteur de taille et capacité d'accueil limitées** délimité en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- Les périmètres de **dynamiques commerciales** visant à favoriser des implantations commerciales regroupées et à préserver la diversité commerciale dans les communes, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La localisation **des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale** repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- Des périmètres des secteurs soumis aux **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP), dans un rapport de compatibilité (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les **périmètres de maîtrise de l'urbanisation** autour des sites industriels.
- Les secteurs de **plan de masse**.
- Des dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs d'**alignement**, dépassements ou limitations ponctuels de **hauteur**, périmètres de constructibilités limitées, ...).

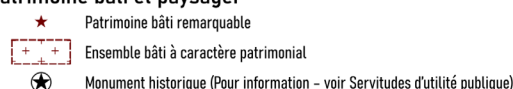
Dispositions générales



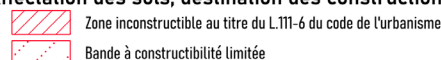
Nature et biodiversité



Patrimoine bâti et paysager

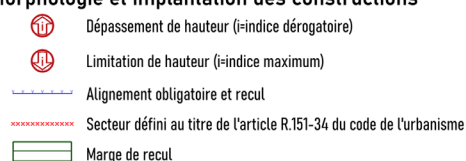


Affectation des sols, destination des constructions et nature d'activités

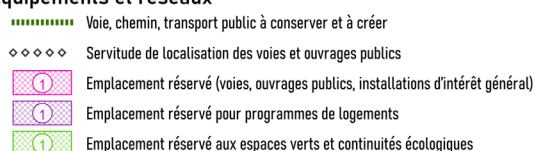


Sources : Cadastre 2025 - DGFIP, Communes

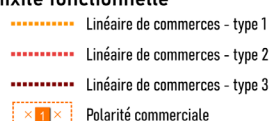
Morphologie et implantation des constructions



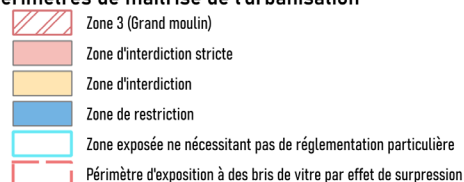
Equipements et réseaux



Mixité fonctionnelle



Périmètres de maîtrise de l'urbanisation



Le règlement graphique comporte également un plan des périmètres – Territoire (5.0) précisant :

- Des **périmètres et servitudes relatives à la mixité sociale** au titre des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme dont des **secteurs de mixité sociale** (SMS) et des **secteurs de taille minimale de logement** (STML).
- Les périmètres de 500 mètres autour des arrêts de transports collectifs structurants.

ARTICLE 2. CONTENU DU REGLEMENT ECRIT

Les dispositions applicables aux zones U sont encadrées au Titre II.

Les dispositions applicables aux zones A sont encadrées au Titre III.

Les dispositions applicables aux zones N sont encadrées au Titre IV.

Des zones UP sont identifiées pour les secteurs spécifiques de projets. Les dispositions applicables aux zones UP sont encadrées dans le Tome 2 du règlement – document 4.2

Le règlement littéral applicable est composé de 3 sections et 10 articles (hors articles relatifs aux zones UP pour les secteurs spécifiques de projet) :

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 3. Implantation des constructions et volumétrie

Article 4. Emprise au sol et traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article 5. Hauteurs

Article 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 7. Patrimoine bâti, naturel et paysager

Article 8. Stationnement

SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 9. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 10. Desserte par les réseaux

CAHIERS RÉGLEMENTAIRES

Livret des secteurs de plan de masse — Document 4.3

Livrets du patrimoine bâti protégé identifié – Document 4.4 (7 livrets communaux)

Cahier des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des arbres remarquables – Document 4.5

Les illustrations du présent règlement ont une fonction explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION 3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 1. PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R151-52 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire intercommunal est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux conformément à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571- 10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risques d'exposition au plomb ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application des articles L.331-14 et L.331-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. DOCUMENTS ANNEXES AU PLU EN APPLICATION DES ARTICLES R.151-52 et R.151-53 DU CODE DE L'URBANISME

Sont annexés au présent PLUi les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal. La servitude d'utilité publique est une limitation de l'usage du sol, dans un but de protection ou d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, forêts, lignes ferrées, électriques, canalisations de gaz, ondes radioélectriques ...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLUi par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLUi et leur détail est cartographié uniquement sur le Géoportail National de l'Urbanisme.
- Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.
- La liste des *lotissements* dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des

eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement et le règlement local de publicité intercommunal élaboré en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement.
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement.
- Les dispositions des plans de prévention des risques technologiques en application de l'article L.515-16-6 du Code de l'Environnement.

La zone **URs** correspond à la Cité-Jardins de **Gennevilliers** couverte par un site patrimonial remarquable (SPR) et une fiche de protection patrimoniale au titre du règlement. Les articles 3 à 5 de la section 2 du titre 2 ne s'y appliquent pas. Seules les dispositions du SPR et de la fiche patrimoniale s'appliquent.

ARTICLE 3. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- Article R111-2 : 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 ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa *destination*, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 4. SECTEURS INCONSTRUCTIBLES AU TITRE DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLUi délimite les secteurs affectés par une *bande* d'inconstructibilité définie de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A15 à Argenteuil. Les articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une *bande* de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de *destination*, à la réfection ou à l'*extension* de *constructions existantes*.

ARTICLE 5. REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 6. COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrées au dossier de PLUi sont réparties de la façon suivante :

- 4 OAP thématiques concernent l'ensemble du territoire (document 3.1) :
 - Préserver les trames environnementales
 - Apaiser les mobilités
 - Renouer avec la Seine
 - Favoriser la durabilité des constructions
- Des OAP sectorielles dont le périmètre est précisé sur le plan de zonage général (document 3.2).

Les orientations instituées par les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions du règlement.

Tout projet sera à la fois compatible avec ces OAP et conforme au règlement.

ARTICLE 7. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire. Un régime de déclaration avec contrôle est également mis en place.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

ARTICLE 8. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (INFORMATION)

Le dossier des Annexes du PLUi retranscrit les risques faisant l'objet de servitudes d'utilité publique et comprend certaines informations sur les aléas.

Les pétitionnaires sont informés de la présence d'aléas et de risques naturels et technologiques sur le territoire.

Pour mémoire, les risques et aléas connus suivants concernent en partie ou en totalité le territoire :

- Inondation,
- Mouvement de terrain,
- Aléa retrait-gonflement des argiles,
- Transport de matières dangereuses,
- Installations classées protection de l'environnement (ICPE),
- Sites et sols pollués,

L'état initial de l'environnement décrit les aléas et risques au sein du rapport de présentation du dossier de PLUi.

ARTICLE 9. PERIMETRES DE MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES SITES INDUSTRIELS

Dispositions supplémentaires applicables dans les zones à risques relevant de la maîtrise de l'urbanisation :

- **Zone d'interdiction stricte** : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- **Zone d'interdiction** : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- **Zone de restriction** : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- **Périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de surpression** : les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression. À titre d'exemple, les mesures envisageables sont la limitation de la taille des ouvertures, des surfaces vitrées et des verrières, la mise en place de vitrage feuilleté ou d'un film de protection contre les bris de vitre.
- **Zone Z3** : L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont autorisés. Les nouvelles constructions sont autorisées à condition de ne pas augmenter la population.

ARTICLE 10. LOI SUR L'EAU

Les installations, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis à une législation spécifique du Code de l'environnement.

La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement est établie à l'article R.214-1 du même code.

SECTION 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

ARTICLE 1. EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, notamment si la commune délibère en ce sens.

C'est le cas pour :

- Argenteuil, délibération du 25 septembre 2007,
- Asnières-sur-Seine, délibération du 27 septembre 2007,
- Bois-Colombes, délibération du 18 décembre 2007,
- Colombes, délibération du 17 octobre 2007,
- Gennevilliers, délibération du 26 septembre 2007,
- Villeneuve-la-Garenne, délibération du 18 octobre 2007.

ARTICLE 2. PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, notamment si la commune délibère en ce sens.

C'est le cas pour :

- Argenteuil, délibération du 17 décembre 2018,
- Asnières-sur-Seine, délibération du 27 septembre 2007,
- Bois-Colombes, délibération du 2 octobre 2007,
- Clichy-la-Garenne, délibération du 10 juillet 2007,
- Colombes, délibération du 17 octobre 2007,
- Gennevilliers, délibération du 26 septembre 2007,
- Villeneuve-la-Garenne, délibération du 18 octobre 2007.

ARTICLE 3. DEMANDE DE RAVALEMENT

Les ravalements de *façade* n'ayant pas objet de modifier l'état initial des *façades* d'origine sont soumis à demande préalable dans les conditions définies à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, notamment si la commune délibère en ce sens.

C'est le cas pour :

- Asnières-sur-Seine, délibération du 24 septembre 2015,
- Bois-Colombes, délibération du 7 octobre 2014,
- Gennevilliers, délibération du 9 avril 2014,
- Villeneuve-la-Garenne, délibération du 28 avril 2014.

ARTICLE 4. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La *reconstruction* à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, notamment les démolitions, toute *reconstruction* doit respecter les règles du PLUi.

ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations telles que prévues par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6. REGLES ALTERNATIVES

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLUi par les articles L.152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 5. LEXIQUE REGLEMENTAIRE

Les termes du règlement du PLUi (documents 4.1, 4.2, et 4.3) identifiés en bleu et en italique relèvent du lexique ci-dessous, sauf dispositions contraires.

Le lexique intégré au règlement du PLUi a pour objet de définir l'acceptation dans laquelle sont utilisés les termes présents dans le règlement sauf dans des zones UP et les secteurs de plans de masse qui peuvent renvoyer à des définitions plus spécifiques. Les définitions sont soit issues du règlement national d'urbanisme soit rédigées spécifiquement pour le PLUi. L'application des règles devra être étudiée au regard de ces définitions.

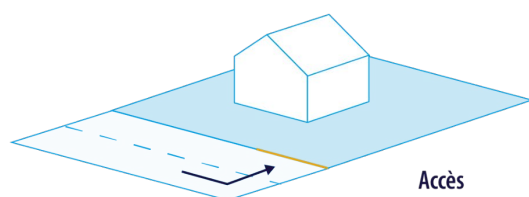
Accès

L'*accès* est le linéaire de *façade* du terrain (portail par exemple) ou de la construction (porche par exemple) ou l'espace (emprise sur fonds voisin grevée par une servitude de passage par exemple) par lequel les véhicules et piétons pénètrent sur le terrain du projet depuis la *voie* de desserte.

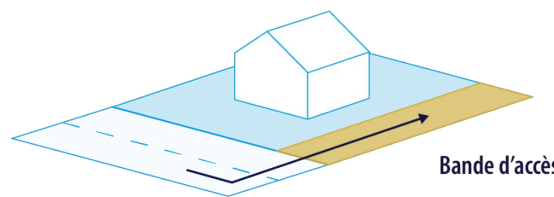
L'*accès* doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

La largeur de l'*accès* se mesure hors tout, à la jonction avec la *voie*. Lorsqu'un nombre d'*accès* et/ou une largeur d'*accès* est imposée, ils ne s'appliquent pas aux *accès* dédiés aux piétons et/ou vélos.

Lorsque l'*accès* est prolongé par une portion de terrain (*bande d'accès* ou servitude de passage) permettant l'*accès* en profondeur, la largeur de l'*accès* doit être observée sur la totalité de la *bande d'accès*.



Accès



Bande d'accès

Les *accès* doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à limiter au maximum la gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

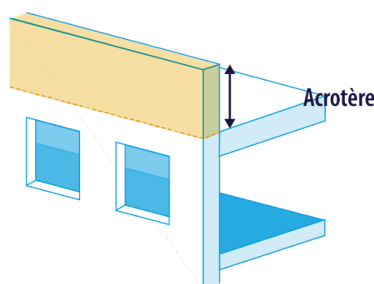
Acrotère

Élément d'une *façade* situé au-dessus du niveau d'une *toiture-terrasse* ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'*acrotère* est souvent constitué d'un muret plein ou à *claire-voie* situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La *hauteur* des *façades* des constructions est mesurée au pied de l'*acrotère*, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La *hauteur* de l'*acrotère* ne peut pas dépasser de plus d'1,40 mètre la *hauteur* de *façade*.

Dispositions générales



Affouillement - Exhaussement

L'*affouillement* est un creusement volontaire du sol naturel conduisant à abaisser le niveau du *terrain naturel*, a contrario de l'*exhaussement* qui est une *surélévation* volontaire du sol/du *terrain naturel* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de livraison

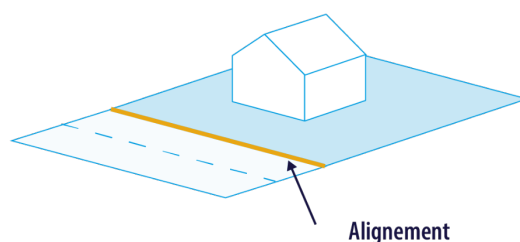
Espace utilisé par des véhicules à l'arrêt effectuant un chargement ou un déchargement. Les aires de livraisons sont identifiées comme telles via une signalisation adaptée.

Alignement

L'*alignement* est la limite entre le terrain et la *voie* ou l'emprise publique. Ainsi :

- Lorsque le terrain est desservi par une *voie* publique ou privée, la limite entre le terrain et cette *voie* tient lieu d'*alignement* pour l'application du règlement.
- Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain, ou un tracé prévu dans une OAP en vue de la création ou de l'élargissement d'une *voie*, d'un carrefour, (etc), la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'*alignement* pour l'application de du règlement.

Lorsque l'implantation à l'*alignement* est rendue obligatoire, celle-ci ne concerne pas les constructions implantées en 2nd rideau ou au-delà.



Alignement d'arbres

L'alignement d'arbres est défini comme un ensemble de sujets arborés, la plupart du temps d'une même essence, et organisé selon un schéma simple et volontaire constituant une ligne.

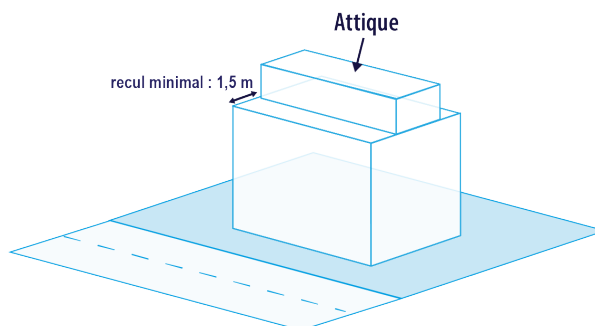
Annexe

Édifiée sur un même *terrain d'assiette*, l'*annexe* est une construction accolée ou non de la *construction principale*, ne disposant pas d'*accès* direct depuis la construction, de dimensions réduites et inférieures à la *construction principale*, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin, local vélo, piscine, etc.).

Dispositions générales

Attique ou étage en attique

Dernier(s) niveau(x) d'une construction constituant son *couronnement* et développant une *surface de plancher* moindre que celle des *étages* courants inférieurs.



Pour pouvoir être comptabilisé comme *couronnement* au sens de l'article 5 du présent règlement, le *recul* du plan de la *façade* de l'*attique* doit être supérieur à 1,5 mètres par rapport au plan des *façades* principales et arrières (hors latérales) de la partie basse de la construction.

En cas de double *attique*, l'*attique* supérieur doit présenter un *retrait* supérieur ou égal à l'*attique* inférieur.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une *façade* (arcade, fenêtre, porte, etc.) permettant le passage, la vue, l'éclairage, la ventilation ou l'*accès*.

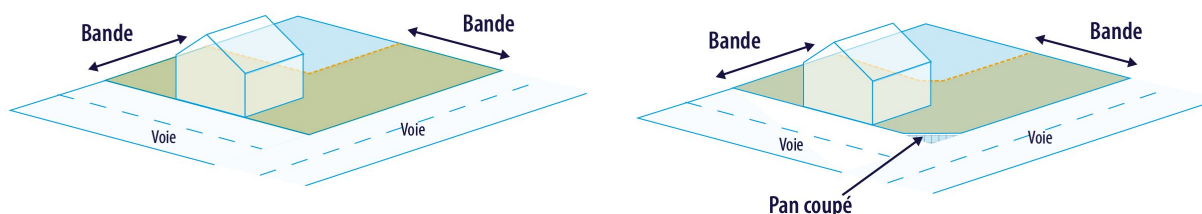
Les *baies* suivantes ne sont pas prises en compte pour le calcul des retraits :

- Jours de souffrance, appliquée aux toitures et aux *façades* (ouverture située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, *hauteur* minimale portée à 2,60 mètres dans le cas d'un rez-de-chaussée),
- Ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide (les films adhésifs ne sont pas pris en compte),
- Les pavés de verre,
- Ouverture en sous-sol à condition que la *hauteur* de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain existant.

Dispositions générales

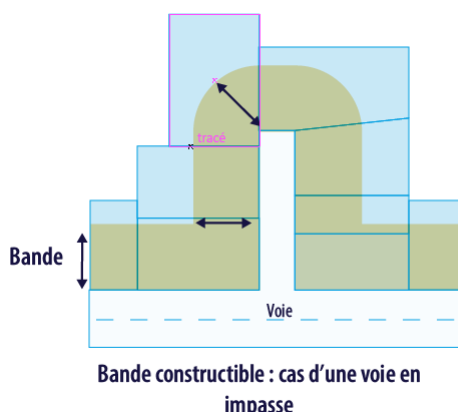
Bande de constructibilité

Elle s'applique le long des **voies** et le long des emprises publiques desservant les terrains concernés, en délimitant une profondeur de terrain mesurée depuis l'**alignement**, ou la **marge de recul** si le règlement le précise, dans laquelle est permise l'édification des **constructions**.



A noter que la **bande** constructible s'applique uniquement aux **voies** existantes ou prévues par un emplacement réservé ou dans une orientation d'aménagement et de programmation.

En cas de **voie** en **impasse**, la **bande** constructible en suivra les contours.

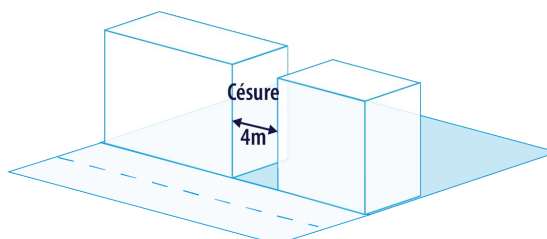


Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la **façade** d'une construction en la recouvrant.

Césure

Interruption du bâti d'au moins 4 mètres de large, sur toute sa **hauteur** (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Elle permet le morcellement d'une partie du linéaire de la **façade** afin de créer des perméabilités visuelles depuis la **voie** à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la **voie**.



Dispositions générales

Changement de destination

Le changement de *destination* consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'une construction ; par exemple, la transformation d'un commerce en habitation ou inversement. Avant de faire un changement de *destination* ou de sous-*destination*, il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (cf. « Destination des constructions »).

Claire-voie (dispositif à)

Partie de *clôture* ou *façade* laissant passer le jour et présentant alternativement une proportion significative d'espaces vides et d'espaces pleins.

Clôture

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

Coliving

Le *coliving* n'est pas une *destination* réglementée par le Code de l'urbanisme. Les projets présentés selon l'appellation *coliving* devront répondre aux exigences de la sous-*destination* logement (de type collectif), sauf s'ils présentent un niveau de service les distinguant de l'habitation (blanchisserie, accueil, *restauration*, ...) auquel cas ils devront répondre aux exigences de la sous-*destination* hôtel.

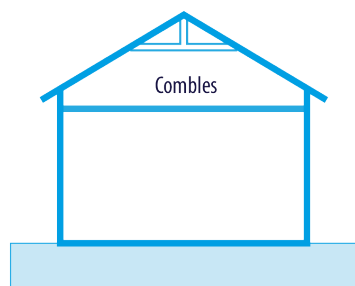
Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'*emprise au sol* est le rapport entre l'*emprise au sol* des constructions et la surface du terrain.

Combles

Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par *extension*, volume entre le plancher haut et la toiture à pente d'un bâtiment. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

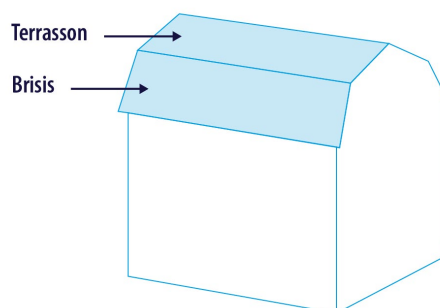
Pour éviter les effets de toiture importants, le comble des constructions à édifier ne pourra abriter qu'un seul niveau aménageable.



Dispositions générales

Combles brisés ou cintrés

Type de *combles* dont chaque versant a deux pentes, le brisis et le terrasson, articulés par la ligne de bris.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, édifié de manière temporaire ou non, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface indépendamment de la *destination* ainsi que tout travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en *surplomb* du sol.

Constructions contiguës

Des constructions sont contiguës lorsqu'une *façade* ou un *pignon* est directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des *constructions contiguës*.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme régulièrement édifiée et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une *ruine* ne peut pas être considérée comme une *construction existante*.

Une construction est régulièrement édifiée si elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme en règle ou si elle a été construite avant 1943.

Construction principale

Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur un *terrain d'assiette*, en référence à son *emprise au sol* et sa *surface de plancher* cumulées.

Sont également considérées comme des *constructions principales*, pour l'application du présent règlement, les constructions qui présentent une *hauteur* et/ou une *emprise au sol* supérieures à celles des *annexes*.

Couronnement (C) d'une construction

C'est le dernier niveau du bâtiment. Dans certains indices, il peut être exigé que ce dernier niveau soit obligatoirement réalisé en *attique* ou dans le volume du comble.

Débord de toiture

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

Dispositions générales

Démolition

La **démolition** s'entend comme une opération de déconstruction qui engendre :

- Soit la suppression totale d'une construction,
- Soit des travaux qui ont pour effet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction,
- Soit des travaux qui entraînent une disparition partielle de la construction en portant atteinte au gros œuvre.

Cf. notion de **reconstruction** qui peut y être associée.

Desserte structurante

Sont considérées comme des points de desserte structurante les gares desservies par des lignes de transports collectifs lourds : RER, trains de banlieue, métro, tramway et T Zen.

Destination des constructions (Version en vigueur des arrêtés du 10/11/2016, 31/01/2020 et du 22/03/2023)

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous- destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Dispositions générales

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
	Restauration	Constructions destinées à la <i>restauration</i> sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (sans préjuger dans tous les cas du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public dont une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Dispositions générales

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous- <i>destination</i> définie au sein de la <i>destination</i> " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans <i>surface de vente</i> , les points permanents de livraison ou de livraison et <i>de retrait</i> d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Un entrepôt sera considéré comme un <i>local accessoire</i> de la <i>destination</i> principale s'il est lié, nécessaire et indissociable d'une autre <i>destination</i> présente ou autorisée sur le terrain et s'il représente moins d'un tiers de la <i>surface de plancher</i> existante et à créer sur le terrain.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et forums, à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Dispositions générales

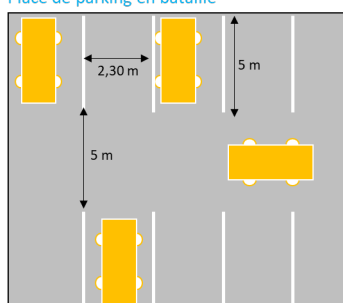
Dimension des places de stationnement

Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

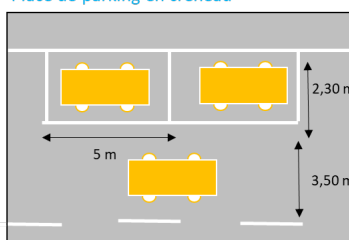
Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5 m de long lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 4 m lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 3,50 m lorsqu'il s'effectue en longitudinal.

	Place en créneau	Place en épi	Place en bataille
Longueur minimale de la place	Si aucun obstacle n'est présent : 5,00 m Si mur d'un côté : 5,30 m de longueur Si 2 murs sont présents : 5,60 m de longueur	45° : 4,80 m 60° : 5,15 m 75° : 5,10 m	5,00m
Largeur minimale de la place	2,00 m si pas d'obstacle 2,30 m si obstacle à droite 2,50 m si obstacle à gauche	45° : 2,30 m 60° : 2,25 m 75° : 2,25 m	2,30 m 2,80 m si mur d'un côté
Largeur minimale de la voie de circulation	3,50 m	Angle de 45° : 3,50 m Angle de 60° : 4,00 m Angle de 75° : 4,50 m	5,00 m

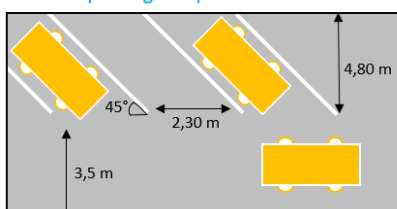
Place de parking en bataille



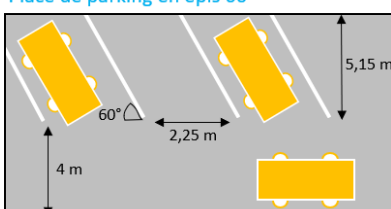
Place de parking en créneau



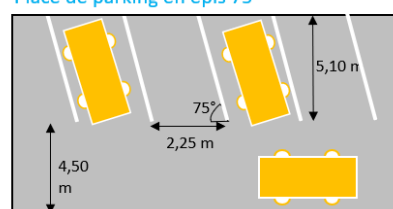
Place de parking en épis 45°



Place de parking en épis 60°



Place de parking en épis 75°



Dispositions générales

Distance minimale (L)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule perpendiculairement à la ligne de référence (*alignement*, limite de construction, *limite séparative*) par rapport au plan de *façade*.

Pour les constructions ne comportant pas de *façades* (hangars, abris sur poteaux...), la distance minimale se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

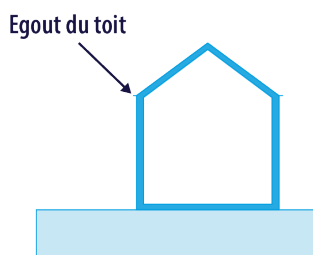
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage (piscine, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire *voie* (poteaux, pylônes, antennes...).

Édicule technique

Locaux ou équipements techniques qui émergent des toitures. Exemple : machineries d'ascenseurs, pompes à chaleur, ...

Égout du toit

Limite basse d'un *pan* de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.



Emprise au sol

L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume des constructions, y compris les *annexes* présentes sur le terrain tous *débords* et *surplombs* inclus.

Cela intègre toute construction ou partie de construction quelle que soit sa *hauteur* (piscines couvertes et non couvertes, etc.), ainsi que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les escaliers et ascenseurs extérieurs.

Toutefois, sont exclus :

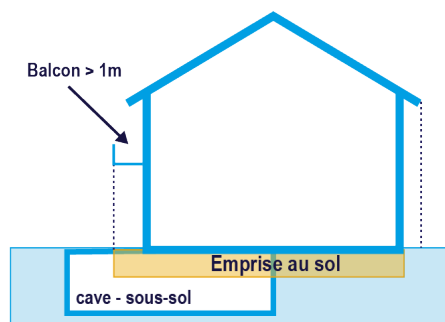
- Les éléments architecturaux en *saillie* tels que les balcons, oriel, *modénatures*, ombrières, panneaux solaires, non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ainsi que les marquises et auvents, d'une profondeur inférieure ou égale à 1 mètre, non reliés au sol,
- Les *débords* de toiture inférieurs ou égaux à 1 mètre, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les rampes d'*accès* au parking souterrain et rampes d'*accès* PMR, ces rampes étant comptabilisées au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés,
- Les terrasses dont la *hauteur* ne dépasse pas 0,60 mètre par rapport au *terrain naturel*.

Les autres éléments en *saillie* non expressément exclus sont pris en compte dans le calcul de l'emprise.

Les ouvrages enterrés ne constituent pas d'*emprise au sol*.

Dispositions générales

Pour la détermination du champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme, cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R420-1 du code de l'urbanisme.



Emprise publique

L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public.

Constituent notamment des emprises publiques, les places et placettes, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les *voies* ferrées et leurs accessoires/abords, les lignes de métro et tramways, ...

Épannelage

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'une construction ou d'un tissu urbain.

Espace(s) libre(s)

Les *espaces libres* sont constitués des surfaces hors *emprise au sol* des constructions. Ils comprennent notamment les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.), les *voies* internes, les terrasses d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, etc.

Espaces végétalisés

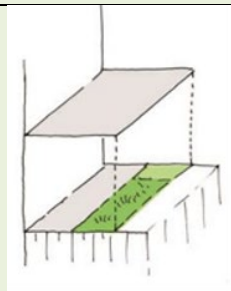
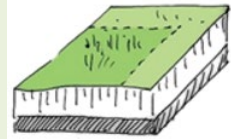
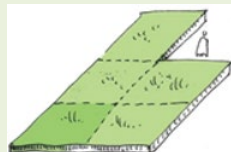
Espaces aménagés sur *terre végétale* ou substrat, accueillant des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Les surfaces prises en compte dans le calcul du taux des surfaces végétalisées sont affectées de coefficients de pondération relative aux services écosystémiques rendus par ces *espaces végétalisés* :

- Écologiques (en fonction de la pluralité des strates, des modes de gestion et des continuums)
- Gestion des Eaux Pluviales (les *espaces végétalisés* devraient systématiquement recevoir les pluies des espaces périphériques)
- Rôle de régulateur thermique, adaptation au réchauffement climatique de la ville mais nécessité aussi d'adapter la palette végétale

Dispositions générales

Ces coefficients de pondération sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

Type de surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable	Coefficient de pondération	Schéma illustratif (valeur indicative)
Espace végétalisé de pleine terre libre : Espaces libres destinés à être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées) et ne comportant aucune construction ou installation en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ainsi que les carrières souterraines et les passerelles ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires. Les aires de stationnement en surface et les bandes de roulement de leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.	1	
Espaces végétalisés de pleine-terre sous couvert Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil, passerelle... dans la limite d'un débord ou d'une largeur d'1 mètre maximum d'épaisseur.	0,8	
Végétalisation intensive sur dalles ou toitures Toitures, terrasses, espaces sur dalle, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine comportant une épaisseur de substrat supérieure à 0,8 mètre	0,6	
Végétalisation semi-intensive sur dalles ou toitures Toitures, terrasses, espaces sur dalle, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine comportant une épaisseur de substrat comprise entre 0,5 et 0,8 mètre	0,4	
Végétalisation extensive sur dalles ou toitures Toitures, terrasses, espaces sur dalle, jardinières intégrées et installations dédiées à l'agriculture urbaine comportant une épaisseur de substrat inférieure à 0,5 mètre et supérieure ou égale à 0,25 mètre (constructions neuves) ou 0,15 mètre (constructions existantes) Toitures ou espaces sur dalle biosolaires : combinaison de végétalisation et de panneaux photovoltaïques.	0,2	
Murs végétalisés Surfaces verticales végétalisées, à l'exclusion des murs suspendus hors sol, à concurrence d'une hauteur de 10 mètres maximum.	0,1	

Dispositions générales

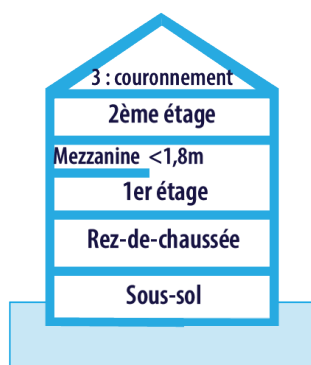
Espèces exotiques envahissantes

Espèce dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non-indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. Ces espèces sont identifiées par arrêtés ministériels des 14/02/2018 et 10/03/2020 et tous ceux qui leur seraient substitués ou ajoutés.

Étage

Les *étages* sont les niveaux édifiés au-dessus du rez-de-chaussée et bénéficiant d'un usage, y compris dans le volume du comble ou en *attique*. Ainsi, les mezzanines sont comptabilisées comme un *étage* dès qu'elles sont créatrices de *surface de plancher* (*hauteur* supérieure ou égale à 1,8 mètre).

Le sous-sol est un niveau situé sous le rez-de-chaussée et dont le plafond ne peut dépasser de plus 1 mètre par rapport au *terrain naturel*, ou en secteur de PPRI, ne peut dépasser de la cote de casier. Au-delà, le sous-sol sera considéré comme un niveau à part entière.



Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* (surface, volume, *hauteur*, emprise) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par *surélévation*, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.

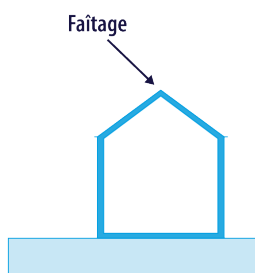
Façade

Une *façade* est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. On distingue la ou les *façades* principales (*façade* sur rue), la *façade* arrière et les *façades* latérales le plus souvent appelées *pignon*, ainsi que les *façades* des attiques. Elles intègrent tous les éléments qui la composent tels que les *baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de *modénature*.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.



Dispositions générales

Gabarit-enveloppe

Le *gabarit-enveloppe* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques définissant un volume dans lequel peut être réalisée la construction. Il résulte de la combinaison des règles de *hauteur*, de prospects et d'*emprise au sol*.

Hauteur

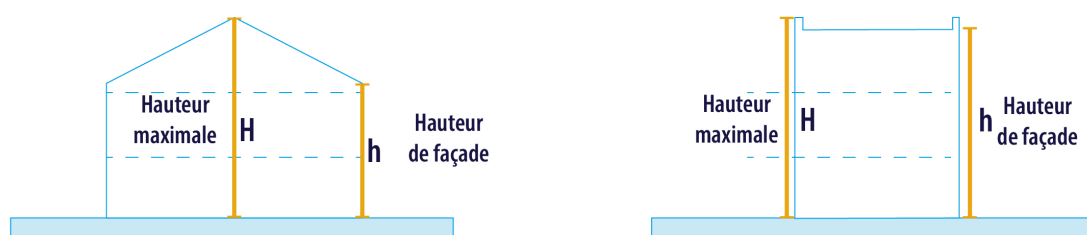
La *hauteur* maximale autorisée des constructions est une *hauteur* exprimée en nombre d'*étages* autorisés. A ce nombre d'*étages* est associé une *hauteur* maximale en mètre.

Les *hauteurs* maximales se mesurent :

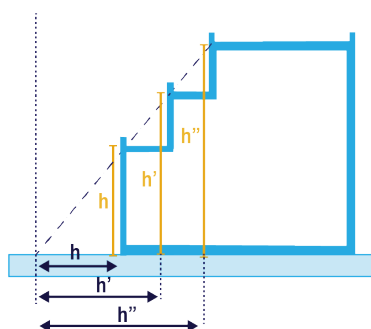
- Pour les constructions à l'*alignement*, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions en *recul*, à partir du sol existant jusqu'au point le plus haut de la construction.
- A partir de la cote casier + 30 cm, lorsque le terrain est concerné par le PPRI.

Pour la *hauteur* maximale des constructions (H), le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'*acrotère* dans le cas de *toiture-terrasse* ou au point le plus haut de l'*attique*.

La *hauteur* maximale de *façade* (h) est définie à l'*égout du toit* ou au pied de l'*acrotère* des terrasses (hors *attique*).



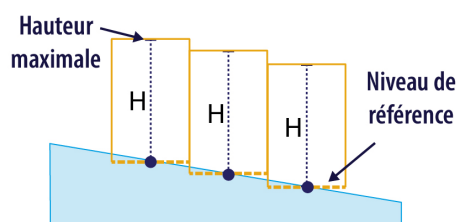
Lorsque la *hauteur* du plan de *façade* (h) est définie de manière relative (distance à l'*alignement*, aux *limites séparatives*, entre les constructions), la règle s'applique à chaque plan de *façade*.



La *hauteur* de rez-de-chaussée correspond à la différence entre le niveau du plancher le plus bas du rez-de-chaussée et le niveau du plancher du premier *étage* de la construction.

Pour les terrains en pente, la *hauteur* se calcule à partir du *terrain naturel* mesuré au milieu de sections nivelées de terrains de 15 mètres de large maximum dans le sens de la pente.

Dispositions générales



Sont exclus du calcul de la *hauteur* maximale :

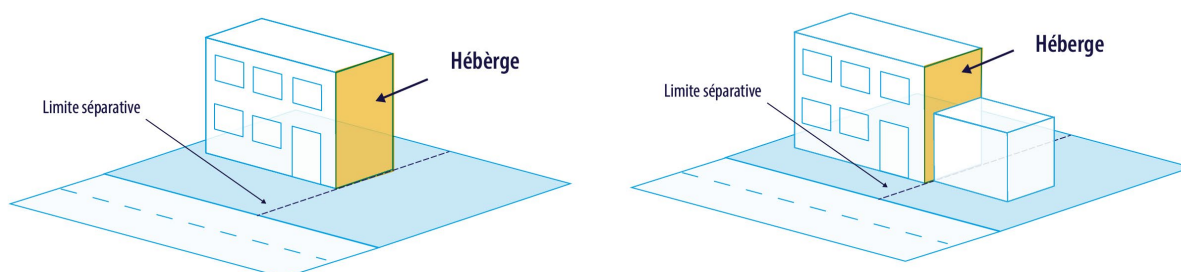
- Les antennes, les installations techniques telles que les cheminées, paratonnerres, ...
- Les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 3 mètres et situés en retrait de plus de 3 mètres de la façade.
- Les garde-corps de sécurité implantés en *toiture-terrasse* dès lors qu'ils n'excèdent pas une *hauteur* de 1,20 mètre.

Héberge

Plan qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif, éventuellement commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

L'*héberge* désigne par extension la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

La notion d'*héberge* existante s'entend pour les constructions pérennes.



Ilot

Parcelle ou groupe de parcelles délimitée(s) par des *voies*.

Impasse

Type de *voie* ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite d'opérer un demi-tour ou une marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

Installations

Ensemble des objets, des appareils, des éléments mis en place en vue de tel ou tel usage. Cela suppose un caractère démontable.

Dispositions générales

Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces installations figurent dans la nomenclature établie par décrets en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 et sont régies par le Code de l'environnement.

Largeur (d'un terrain)

Il s'agit de la largeur d'un terrain mesurée parallèlement à l'*alignement*.

Largeur de voie (voir aussi « voie »)

Largeur totale de la *voie* comprend la *bande* roulante, l'ensemble des espaces de stationnement ainsi que les trottoirs et/ou piste cyclable.

Limite séparative

Les *limites séparatives* désignent l'ensemble des limites d'un terrain (hors *alignement*), ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de *limites séparatives* :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent l'*alignement*,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'*alignement*.

En se référant à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'*alignement* constituent les *limites séparatives* latérales, la limite opposée à l'*alignement* constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme *limite séparative* latérale tout côté de terrain aboutissant à l'*alignement*, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Certains terrains sont sans limite de fond de parcelle, tel que les terrains d'angle ou traversant (donnant sur deux *voies*)

Lorsque le *terrain d'assiette* du projet est constitué de plusieurs parcelles, les limites latérales et celles de fond de parcelle se définissent à l'échelle du *terrain d'assiette* du projet.

Local accessoire

Le *local accessoire* fait soit partie intégrante d'une *construction principale*, soit il en constitue une *annexe*, soit une *extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la *construction principale*.

Les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même *destination* et sous-*destination* que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement social

Sont considérés comme *logements sociaux* au titre du PLUi, l'ensemble des catégories de logements décomptés au titre de la loi SRU tel qu'établi à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation y compris les logements assimilés faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.831-1 du même Code, la durée de celui-ci doit être de 40 ans minimum pour pouvoir considérer les logements conventionnés comme des *logements*

Dispositions générales

sociaux au titre du PLUi. Par ailleurs, les logements en usufruit locatif social ne sont pas considérés par le PLUi comme des **logements sociaux**.

Logistique urbaine

Organisation du transport de produits et de matériaux en zones urbanisées, intégrant la manutention, le stockage et la distribution, tant lors de l'acheminement que lors du circuit de retour.

Lotissement

Division en propriété ou en jouissance d'un même **terrain d'assiette**, ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du **lotissement** comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les **voies** de desserte, les équipements et les espaces communs.

La création d'un **lotissement** est subordonnée à une autorisation préalable.

Lucarne

Ouverture ménagée dans un **pan** de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous **combles**. Sa **baie** est verticale, et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Marge de recul

Désigne l'espace résultant du **recul** imposé à une construction. Voir Définition de Recul.

Marge de retrait

Désigne l'espace résultant du **retrait** imposé à une construction. Voir Définition de Retrait.

Matériaux biosourcés ou écomatériaux

Les **matériaux biosourcés** sont des matériaux fabriqués à l'aide de matières premières naturelles d'origine végétale ou animale. Ils constituent des matériaux de construction qui répondent aux critères techniques habituellement exigés pour ce type de matériaux (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturale, durabilité, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est-à-dire de sa production à son élimination ou recyclage).

Ils trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction comme par exemples les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de liège, ouate de cellulose, etc.), les mortiers et bétons (béton de bois, de lin, etc.) et les panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.).

Modénature

Ensemble des moulures et des éléments de décor qui ornent une **façade** notamment les encadrements, corniches, bandeaux...

Modules de plantation

Un **module de plantation** sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 45 unités de plantation.

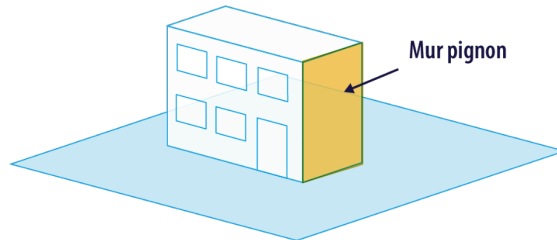
Mur bahut

Dispositions générales

Mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à *claire-voie*.

Mur pignon / pignon

Le *pignon* ou mur *pignon* est ici considéré comme mur mitoyen ou non, ne comportant aucune ouverture générant une vue. Une *façade* aveugle est considérée comme un mur *pignon* au sens du présent règlement.



Mur de soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, contenir, s'opposer aux poussées du terrain existant.

Noue

Sont considérés comme des noues, les fossés majoritairement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Opération groupée / d'ensemble

Opération portant sur la réalisation, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs constructions et faisant l'objet d'un seul permis de construire ou permis d'aménager.

Renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup.

Cela concerne notamment une opération d'aménagement de type ZAC, *lotissement*, permis d'aménager ou permis de construire valant division.

Pan (de toiture)

Surface plane formée par un versant de toiture.

Pan coupé

A l'angle de deux *voies*, *alignement* nouveau constitué par un segment de droite ou un arc de cercle formant des angles égaux avec chacun des alignements des *voies* adjacentes.

Public sensible

Public spécifique qualifié de sensible du fait de leur âge ou de leur état de santé. Les établissements recevant du *public sensible* regroupent les crèches, les écoles (maternelles et élémentaires, les établissements d'hébergement d'enfants handicapés relevant du domaine médico-social ainsi que les aires de jeux et les espaces verts qui leur sont attenants, les collèges et les lycées), les hôpitaux et assimilés, les établissements pour personnes âgées.

Reconstruction

La reconstruction est une opération de construction qui intervient après la *démolition* d'une construction ou d'un ensemble de constructions.

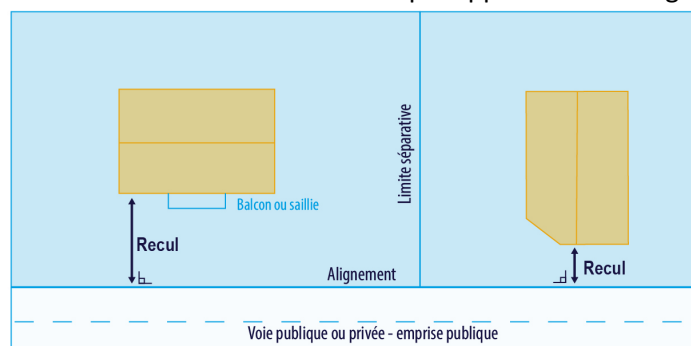
La reconstruction est soumise aux règles des constructions nouvelles.

Dispositions générales

Recul

Le recul est la distance séparant une construction de l'*alignement* des emprises publiques ou des *voies* (publiques ou privées).

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'*alignement* par rapport au plan de la *façade*, hors *saillies* limitées énumérées dans le champ d'application des règles d'implantation.



Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) le *recul* se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance de *recul* exigé est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à *claire-voie* (poteaux, pylônes, antennes...).

Réhabilitation (d'une construction)

Toute opération visant à réutiliser une *construction existante*, avec ou sans changement de *destination* ou de sous-*destination*, dans le respect de sa volumétrie. Les structures et de ses éléments porteurs peuvent être modifiés de manière modérée.

Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles ou des *extensions*.

Rénovation (d'une construction)

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de *démolition*, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la *démolition* totale ou partielle de la construction d'origine.

Les projets de *rénovation* sont soumis aux règles des constructions nouvelles.

Restauration (d'une construction)

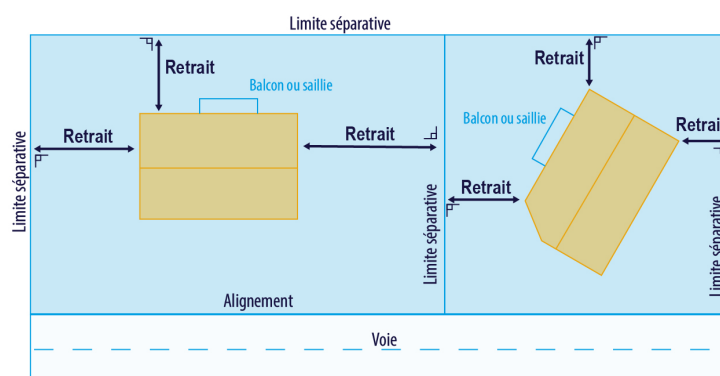
Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la *démolition* de parties rapportées.

Les restaurations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles ou des *extensions*.

Dispositions générales

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le **retrait** est la distance séparant la construction d'une **limite séparative**. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la **limite séparative** relativement au plan des **façades**, hors **saillies** limitées énumérées dans le champ d'application des règles d'implantation.



Pour les constructions ne comportant pas de **façade** (hangars, abris sur poteaux...) la **marge de retrait** se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance **retrait** est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, ...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire **voie** (poteaux, pylônes, antennes...).

Ruine

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (**baies**, fenêtres, portes...). Une construction est devenue une **ruine** lorsqu'elle n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins.

Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la **restauration** et de la **rénovation** que de la **réhabilitation**.

Saillie

On appelle **saillie** toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une **façade** d'une construction non soutenue par des poteaux ou des encorbellements dans la limite d'une profondeur de 1 mètre. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des **saillies**. Les parties ou éléments de constructions inclus dans la définition d'**emprise au sol** ne sont pas considérés comme des **saillies** mais comme faisant partie intégrante de la **façade**.

Servitude de cour commune

L'institution d'une **servitude de cour commune** (servitude de droit privé établie par convention) a pour objet d'assurer une certaine distance entre les constructions et de garantir un certain prospect (distance minimale) entre le bâti de deux propriétés voisines, concernant l'implantation par rapport aux **limites séparatives** (les limites de propriété du **terrain d'assiette** du projet).

En rendant inconstructible une partie de la propriété voisine, la **servitude de cour commune** permet de calculer le **retrait** de la construction projetée par rapport à un point situé sur la propriété voisine et non au regard des **limites séparatives** du **terrain d'assiette**. (articles L.471-1et suivants du code de l'urbanisme).

Dispositions générales

Soubassement

Partie basse de la construction.

Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, ...) est celle du *terrain d'assiette*.

Surélévation

Le terme « *surélévation* » d'une construction signifie toute augmentation de la *hauteur* maximale de la construction.

Surface de plancher (SDP)

Se reporter à la définition en vigueur dans le code de l'urbanisme (article R.111-22 du Code de l'Urbanisme).

Surface de vente

La *surface de vente* correspond aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (cf. loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996 portant loi de finances pour 1997).

En sont notamment exclus :

- les réserves, cours, entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.
- les parcs de stationnement,
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur *accès* est interdit au public.

Les seuils de *surface de vente* définis dans le présent règlement s'appliquent à la *surface de vente* d'un commerce isolé, mais également à la *surface de vente* cumulée de plusieurs commerces, lorsque ceux-ci appartiennent à un ensemble commercial.

Les magasins d'un ensemble commercial répondent aux critères définis par l'article L.752-3 du Code du commerce : ils sont situés sur un même site et vérifient l'un des critères suivants :

- Soit ont été conçus dans le cadre de la même opération d'aménagement (ZAC, PA...),
- Soit bénéficient d'aménagements communs (*accès*, parkings...),
- Soit font l'objet d'une gestion commune (même centrale d'achat, même service de comptabilité...),
- Soit sont réunis par une structure juridique commune (filiales, franchises...).

Surplomb

Le *surplomb* désigne toute partie ou élément de construction ponctuel en *saillie*. Le règlement détermine le type et la dimension des *surplombs* non pris en compte dans l'application des règles d'implantation et de volumétrie.

Terrain d'angle

Terrain situé au croisement de plusieurs *voies* et/ou *emprises publiques*.

Un terrain donnant sur plusieurs *voies* et *emprises publiques* n'est pas nécessairement considéré comme un *terrain d'angle* (exemple d'un terrain traversant).

Dispositions générales

Terrain d'assiette

Le *terrain d'assiette* du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ensemble d'un seul tenant, délimité par des *voies* ou d'autres propriétés contigües (publiques ou privées).

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'*affouillement*, de terrassement, ou d'*exhaussement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Terre végétale

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

Toiture-terrasse ou à faible pente

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'*acrotère* sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

Travaux sur l'existant

Les *travaux sur l'existant* consistent à réaliser des travaux sur les parties existantes de la construction ou de l'ouvrage existant. Ils peuvent être de diverses natures :

- Réhabilitation
- Restauration
- Extension
- Réparation

Dispositions générales

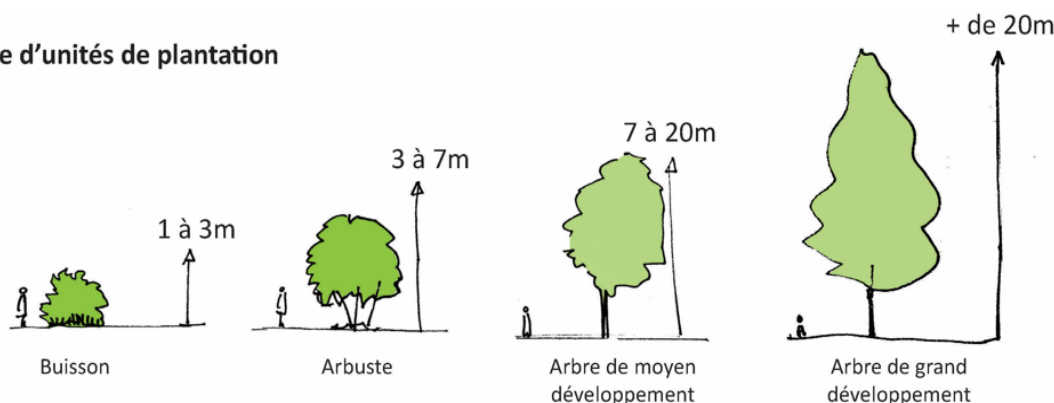
Unités de plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux plantés en terre (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non).

Chaque sujet existant ou nouveau planté sur le terrain représente un certain nombre d'*unités de plantations*, suivant la typologie définie par le tableau suivant.

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc(s)
Arbre de grand développement	25	≥ 20 m	Unique
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple
Buisson	2	1 à 3 m	Multiple

Typologie d'unités de plantation



La notion d'unité de plantation permet de quantifier les plantations exigées au titre de l'article 4.2.2 Plantation des *espaces végétalisés* de pleine terre et complémentaire.

Voie

Ce terme englobe toute *voie*, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plusieurs unités foncières.

SECTION 6. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à l'ensemble du territoire, sauf mention contraire au sein des dispositions par zone.

ARTICLE 1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES

Sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration urbaine et paysagère aient été prises et dans le respect des éléments identifiés comme à préserver ou à valoriser au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sauf mention contraire. Notamment :

- Aux lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, antennes de radiotéléphonie, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable pour répondre au besoin des constructions du projet (géothermie, énergie solaire hors panneaux photovoltaïques au sol) peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de transport public déclarés d'utilité publique, sous réserve de respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.
- Aux installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la mise en œuvre de ces constructions et ouvrages techniques.
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition que leur réalisation :
 - participe à l'amélioration de l'environnement et à l'aspect paysager,
 - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
 - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Secteurs de mixité sociale

2.1.1 Champ d'application :

- 2.1.1.1 En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, le PLUi définit des secteurs de mixité sociale dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- 2.1.1.2 Lorsqu'un terrain est à la fois concerné par un emplacement réservé au titre de la mixité sociale et situé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions liées à l'emplacement réservé s'appliquent.
- 2.1.1.3 Des objectifs en matière de construction de *logements sociaux* peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP), par exemple sous la forme d'un objectif global à l'échelle du périmètre de l'OAP. Dans ce cas, seules les dispositions de l'OAP sont applicables, y compris si le terrain est localisé dans un secteur de mixité sociale.
- 2.1.1.4 Les dispositions des secteurs de mixité sociale s'appliquent à toute opération de réalisation de logements (construction(s) neuve(s), changement de *destination*, *reconstruction* et travaux d'*extension*). Dans le cas d'une *extension*, la règle ne s'applique qu'aux surfaces de plancher destinées au logement créées à l'occasion de la réalisation du projet.
- 2.1.1.5 Les règles de mixité sociale sont applicables dans les secteurs de mixité sociale délimités sur le **plan des périmètres - Territoire** (document 5.0).
- 2.1.1.6 Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.

2.1.2 Seuils et pourcentages applicables :

Les règles suivantes s'appliquent au sein des secteurs mentionnés :

- 2.1.2.1 **SMS-1** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement de plus de 3 000 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 40 logements, il est exigé un minimum de 35% de *logements sociaux* (en nombre de logements).
- 2.1.2.2 **SMS-2** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement de plus de 3 000 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 40 logements, il est exigé un minimum de 25% de *logements sociaux* (en nombre de logements).
- 2.1.2.3 **SMS-3** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement de plus de 1 000 m² de *surface de plancher*, il est exigé un minimum de 30% de *logements sociaux* (en nombre de logements).

Dispositions générales

- 2.1.2.4 **SMS-4** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement de plus de 800 m² de *surface de plancher* ou d'au moins 12 logements, il est exigé un minimum de 30% de *logements sociaux* de type PLAI et/ou PLUS (en nombre de logements).
- 2.1.2.5 **SMS-5** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement, il est exigé un minimum de 35% de *logements sociaux* (en nombre de logements).
- 2.1.2.6 **SMS-6** : Pour les nouvelles constructions, les changements de *destination* ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement, il est exigé un minimum de 20% de *logements sociaux* (en nombre de logements).
- 2.1.2.7 **SMS-7** : En cas de démolition de logement sociaux, la reconstruction d'un nombre identique de nouveaux logements sociaux est exigée sur le *terrain d'assiette* de l'opération.

2.2 Secteurs de taille minimale de logement

2.2.1 Champ d'application :

- 2.2.1.1 En application de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, le PLUi définit des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- 2.2.1.2 Sont exclus de ces dispositions les programmes ou parties de programme correspondant aux logement sociaux.
- 2.2.1.3 Dans le cas d'une *extension*, la règle ne s'applique qu'aux surfaces de plancher destinées au logement créées à l'occasion de la réalisation du projet.
- 2.2.1.4 Sauf mention contraire dans la règle, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.
- 2.2.1.5 Les règles de taille de logements sont applicables dans les secteurs de taille minimale de logements délimités sur le **plan des périmètres Territoire** (document 5.0).

2.2.2 Seuils et proportions applicables :

- 2.2.2.1 **STML-1** : Pour les constructions à édifier ou opérations de *reconstruction* à *destination* de logement, à partir de 8 logements, il est exigé un minimum de 50% de logements de type 3 et plus.
- 2.2.2.2 **STML-2** : Pour les programmes de création à partir d'un nouveau logement et plus, au sein de *constructions existantes* à *destination* d'habitation, il est exigé que le nombre final de logements (logement initial et nouveaux logements) comprenne un minimum de 75% de logement type 3 et +.

2.3 Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale

2.3.1 Le plan de zonage comporte la localisation de linéaires où doit être préservée et développée la diversité commerciale.

2.3.2 LC type 1 - Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale – Rez-de-chaussée actifs :

2.3.2.1 Le changement de *destination* des locaux à *destination* de commerces et activités de services, situés en rez-de-chaussée des *constructions existantes* le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :

- Changement vers *destination* commerces et activités de services,
- Changement vers *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.2.2 Les constructions à édifier consacreront une *surface de plancher* au rez-de-chaussée, le long des linéaires identifiés au plan de zonage, à la réalisation de locaux à *destination* de commerces et activités de services et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, exception faite des parties communes et des *accès* nécessaires au fonctionnement de la construction. Ces locaux seront implantés en *façade* des emprises publiques ou des *voies*. L'habitation, notamment, n'est pas autorisée en *façade* sur rue (à l'exception de communs de l'immeuble, ...). Cette dernière disposition ne s'applique pas à Gennevilliers.

2.3.3 LC type 2 - Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale – focus commerces de proximité et restauration :

2.3.3.1 Le changement de sous-*destination* des locaux situés en rez-de-chaussée des *constructions existantes* le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :

- Changement vers sous-*destination* d'artisanat et commerces de détail,
- Changement vers sous-*destination* de *restauration*.

2.3.3.2 Les constructions à édifier consacreront une *surface de plancher* au rez-de-chaussée à la réalisation de locaux à sous-*destination* d'artisanat et commerce de détail et de *restauration*, exception faite des parties communes et des *accès* nécessaires au fonctionnement de la construction. Ces locaux seront implantés en *façade* des emprises publiques ou des *voies*. L'habitation, notamment, n'est pas autorisée en *façade* sur rue (à l'exception de communs de l'immeuble, ...). **Cette dernière disposition ne s'applique pas à Gennevilliers.**

2.3.4 LC type 3 – Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale – focus commerces et services :

2.3.4.1 Le changement de sous-*destination* des locaux, situés en rez-de-chaussée des *constructions existantes* le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :

- Changement vers sous-*destination* d'artisanat et commerces de détail,
- Changement vers sous-*destination* de *restauration*,
- Changement vers sous-*destination* d'activités de service avec accueil d'une clientèle,
- Changement vers *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions générales

- 2.3.4.2 Les constructions à édifier consacreront une *surface de plancher* au rez-de-chaussée à la réalisation de locaux à sous-*destination* d'artisanat et commerce de détail, de *restauration* et d'activités de service avec accueil d'une clientèle, exception faite des parties communes et des *accès* nécessaires au fonctionnement de la construction. Ces locaux seront implantés en *façade* des emprises publiques ou des *voies*. L'habitation, notamment, n'est pas autorisée en *façade* sur rue (à l'exception de communs de l'immeuble, ...).

2.4 Périmètres de polarités commerciales

2.4.1 Le plan de zonage comporte la localisation des secteurs où doit être préservée et développée la diversité commerciale

- 2.4.1.1 **PC 1** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 300 m² par unité commerciale.
- 2.4.1.2 **PC 2** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 750 m² par unité commerciale.
- 2.4.1.3 **PC 3** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 1 100 m² par unité commerciale.
- 2.4.1.4 **PC 4** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 2 500 m² par unité commerciale.
- 2.4.1.5 **PC 5** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 11 200 m² pour l'ensemble du périmètre identifié.
- 2.4.1.6 **PC 6** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 23 500 m² pour l'ensemble du périmètre identifié
- 2.4.1.7 **PC 7** - Les surfaces des constructions à *destination* de commerces et d'activités de services sont limitées à 26 300 m² pour l'ensemble du périmètre identifié

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1 Marge de recul

S'il existe une *marge de recul* graphique identifiée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette dernière.

ARTICLE 4. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

Les dispositions sont précisées par zone.

ARTICLE 5. HAUTEURS

Des précisions ou exceptions aux règles de *hauteur* peuvent être apportées ponctuellement :

- Dès lors qu'un « dépassement de *hauteur* » est indiqué sur le plan de zonage, un point haut ponctuel est autorisé sur le *terrain d'assiette* conformément à l'indice annoté qui précise la hauteur et le nombre maximal d'*étages* autorisés ponctuellement,
- Dès lors qu'une « limitation de *hauteur* » est indiquée sur le plan de zonage, la hauteur permise sur le *terrain d'assiette* est limitée conformément à l'indice annoté qui précise la hauteur et le nombre maximal d'*étages* autorisés.

ARTICLE 6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions sont précisées par zone.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1 Patrimoine bâti

7.1.1 Champ d'application :

Les travaux et aménagements concernant les constructions, parties de constructions, éléments architecturaux, murs, sentes, ensembles urbains et paysagers identifiés au plan de zonage pour leur intérêt patrimonial, sont soumis aux prescriptions du présent chapitre.

Le patrimoine protégé bâti est constitué de deux catégories :

- Patrimoine bâti remarquable : comprend les édifices, le petit patrimoine, les éléments architecturaux, les venelles et cours, présentant un intérêt architectural, culturel et/ou historique.
- Ensemble bâti à caractère patrimonial : regroupement de plusieurs constructions, présentant une cohérence paysagère et urbaine.

A l'exception de certains éléments bâtis (sentes, murs, ...) le patrimoine bâti protégé au plan de zonage dispose d'une **fiche patrimoniale individuelle** précisant son intérêt patrimonial et pouvant comporter des dispositions réglementaires à respecter.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent chapitre et les prescriptions des fiches patrimoniales individuelles, ces dernières s'appliquent.

7.1.2 Préservation et démolitions partielles :

Patrimoine bâti remarquable :

- 7.1.2.1 La *démolition* totale du patrimoine bâti remarquable est interdite, hormis en des circonstances extraordinaires liées à des situations présentant un risque avéré pour la sécurité des individus, des biens ou de l'environnement.

Dispositions générales

- 7.1.2.2 La suppression d'éléments patrimoniaux d'un patrimoine bâti remarquable, identifiés dans les fiches patrimoniales individuelles, est interdite.
- 7.1.2.3 Les démolitions partielles du patrimoine bâti remarquable ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :
- La volumétrie générale doit être préservée,
 - Ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et éléments architecturaux identifiés dans les fiches patrimoniales individuelles comme contribuant à la valeur patrimoniale.
 - le caractère patrimonial d'ensemble doit être préservé.
- 7.1.2.4 Il est autorisé de déposer ou de démolir tout élément ou partie de construction qui altère le caractère patrimonial d'origine du patrimoine bâti remarquable, à condition que ces éléments ou parties de constructions soient clairement identifiés comme ayant été mis en œuvre postérieurement à la construction d'origine. Ceci inclut les *extensions*, les *surélévations*, les redressements de *combles*, les installations techniques, les éléments architecturaux.

Ensemble bâti à caractère patrimonial :

- 7.1.2.5 Les démolitions d'une ou plusieurs constructions d'un ensemble bâti à caractère patrimonial sont admises si elles respectent les conditions suivantes :
- Les qualités patrimoniales d'ensemble doivent être préservées,
 - L'organisation et la composition d'ensemble doivent être préservées,
 - Les éléments et caractéristiques spécifiques identifiées dans les fiches comme contribuant à la valeur patrimoniale doivent être préservés.

7.1.3 Travaux d'intervention sur l'enveloppe et aménagements extérieurs :

- 7.1.3.1 Les travaux réalisés sur le terrain d'un patrimoine bâti protégé, doivent mettre en valeur ses aménagements : couvert arboré, points de vue, *clôtures*, etc.
- 7.1.3.2 Les travaux sur l'enveloppe d'un patrimoine bâti protégé, comme les réhabilitations, rénovations, ravalements, ou interventions ponctuelles sur des éléments extérieurs, doivent respecter ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales suivantes :
- La volumétrie générale,
 - La composition architecturale et les rythmes de *façades*,
 - L'aspect des matériaux,
 - Les détails et décorations.
- 7.1.3.3 Les installations techniques ne doivent pas altérer la qualité patrimoniale et s'intégrer à l'environnement bâti et paysager.
- 7.1.3.4 L'installation en *façade* de coffres de volets roulants est interdite.

7.1.4 Travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale :

- 7.1.4.1 Les travaux, ouvrages, aménagements ou installations techniques, visant une amélioration de la performance énergétique, une adaptation aux conditions climatiques

Dispositions générales

futures et/ou une diminution de l'impact sur le climat du patrimoine bâti remarquable, sont admis s'ils respectent les conditions suivantes :

- Ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial de la construction,
- Une bonne intégration à la composition architecturale et à l'environnement bâti et paysager.

7.1.4.2 L'installation de dispositifs de captation de l'énergie solaire sur le patrimoine bâti remarquable est admise sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Une bonne intégration à la composition architecturale ainsi qu'à l'environnement bâti et paysager,
- Une installation en priorité sur les parties de constructions non protégées (constructions *annexes*, ...) ou sur les toitures terrasses,
- Une installation en partie basse des toitures à pente.
- Une intégration au bâti (IAB) sera privilégiée

7.1.5 Encadrement des *extensions* :

Patrimoine bâti remarquable :

7.1.5.1 Les travaux d'*extensions*, de *surélévations* et de redressement de *combles* du patrimoine bâti remarquable doivent être conçus de manière à :

- Prendre en compte et s'adapter aux caractéristiques architecturales du patrimoine bâti à agrandir (son principe d'implantation, sa volumétrie, sa composition architecturale, ses rythmes de *façade*, sa structure, ...)
- Respecter un principe de hiérarchie et de proportion avec le patrimoine bâti à agrandir.

Ensemble bâti à caractère patrimonial :

7.1.5.2 Les constructions, *extensions*, *surélévations* et redressement de *combles* réalisés au sein et sur les ensembles bâtis à caractère patrimonial, sont admis à condition d'instaurer un dialogue harmonieux avec les implantations, les volumétries et les *hauteurs* dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble.

7.1.6 Réalisation d'*annexes* :

7.1.6.1 La réalisation d'*annexes* sur le terrain d'un patrimoine bâti protégé doit être conçue de manière à :

- Ne pas porter atteinte à l'intérêt du patrimoine bâti,
- Préserver l'harmonie de l'environnement bâti et paysager du terrain, lorsque celui-ci participe à l'intérêt patrimonial.

7.2 Patrimoine naturel et paysager

Remarque : l'OAP « Renforcer les trames écologiques » s'applique également.

7.2.1 Les espaces écologiques et/ou paysagers protégés (EEPP) :

- 7.2.1.1 Le Code de l'urbanisme soumet tous travaux, aménagements, constructions, coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.
- 7.2.1.2 Les travaux réalisés à proximité des espaces protégés devront les prendre en considération et ne pas leur porter atteinte.

Les espaces verts ou paysagers à protéger ou à créer :

- 7.2.1.3 Les *espaces végétalisés* à protéger sont identifiés sur le plan de zonage.
- 7.2.1.4 Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques et/ou à la qualité des paysages, sont à protéger. Leur constructibilité est très fortement limitée.
- 7.2.1.5 Quand ces espaces sont boisés et répertoriés comme tels au plan de zonage, la réglementation des Espace Boisés Classés s'y applique, ainsi, les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.

Les talus ferroviaires, les abords des transports en commun et le dessous des lignes haute-tension ne peuvent pas être considérés comme boisés.

- 7.2.1.6 Des *accès* et *voies* peuvent y être aménagés, ceux-ci seront réalisés dans un matériau perméable.
- 7.2.1.7 L'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :
 - des abris de jardins dont l'*emprise au sol* est inférieure ou égale à 5 m² et la *hauteur* inférieure ou égale à 2,60 mètres,
 - de l'installation de serres sur sol perméable,
 - de la réalisation des *accès* aux constructions en matériaux perméables,
 - de la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
 - Des aires de stockage des déchets végétaux et des unités de compostage.
- 7.2.1.8 Ces dispositions ne s'opposent pas à la *réhabilitation* ou à la *restauration* des *constructions existantes*, y compris les travaux de surélévation et des espaces en sous-sol éventuellement présents, ainsi qu'à l'aménagement de leurs *accès* et aux travaux relatifs aux édicules techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Jardins familiaux et partagés :

- 7.2.1.9 Les jardins familiaux et partagés à protéger sont identifiés sur le plan de zonage en secteur UEj.
- 7.2.1.10 L'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :

Dispositions générales

- des abris de jardins dont l'*emprise au sol* est inférieure ou égale à 5 m² et la *hauteur* inférieure ou égale à 2,60 mètres,
- de l'installation de serres sur sol perméable,
- de la réalisation des *accès* aux constructions en matériaux perméables,
- de la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
- Des aires de stockage des déchets végétaux et des unités de compostage.

Les mares à protéger:

- 7.2.1.11 Les mares à protéger sont identifiées sur le plan de zonage.
- 7.2.1.12 Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.
- 7.2.1.13 Les constructions nouvelles sont interdites dans une *bande* de 10 mètres, à compter du haut de la berge, autour de la mare.

7.2.2 Alignements d'arbres :

- 7.2.2.1 L'abattage d'un ou plusieurs arbres est interdit sauf dans les cas où il est rendu nécessaire pour des motifs justifiés de sécurité publique, pour des raisons phytosanitaires ou pour la réalisation d'un projet déclaré d'intérêt général.
- 7.2.2.2 L'abattage d'un arbre doit être compensé au sein de l'*alignement* par la plantation d'un arbre d'essence identique (abattage pour des motifs de sécurité publique ou d'intérêt général) ou d'essences locales (abattage pour des motifs phytosanitaires). La réalisation d'une fosse unique doit être privilégiée lors de la réalisation d'un *alignement* d'arbres ainsi que dans le cas d'une plantation de compensation, sauf impossibilité technique démontrée.
- 7.2.2.3 En cas d'abattage rendu nécessaire pour la réalisation d'un projet déclaré d'intérêt général, la plantation de compensation pourra s'effectuer sur le *terrain d'assiette* du projet concerné.
- 7.2.2.4 Les individus atteints de vieillissement ou de maladie qui nuisent à la qualité d'ensemble peuvent être remplacés par une autre essence, adaptée aux contraintes du site et du climat.
- 7.2.2.5 L'arbre replanté doit avoir un port similaire à celui abattu et être adapté aux évolutions du climat.
- 7.2.2.6 A la plantation, ils devront présenter un diamètre minimum (mesuré à 1 mètre du sol) de 18 à 20 cm. Les fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'arbre (8 m³ minimum) ou avoir les dimensions minimales de terre de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur).
- 7.2.2.7 De nouveaux alignements peuvent être créés, en complément ou en substitution d'alignements d'arbres existants, pour participer à la composition de l'espace public ou accompagner une perspective.
- 7.2.2.8 Les *accès* aux propriétés et les *voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

7.2.3 Arbres remarquables existants :

- 7.2.3.1 Les arbres remarquables à protéger sont identifiés sur le plan de zonage.
- 7.2.3.2 Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage.
- 7.2.3.3 Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes.
- 7.2.3.4 Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité et être adapté aux évolutions du climat.
- 7.2.3.5 Les fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'arbre (8 m³ minimum).

7.2.4 Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques :

- 7.2.4.1 En application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUi délimite des emplacements réservés en vue de la réalisation d'espaces verts et d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- 7.2.4.2 Les emplacements réservés sont identifiés et délimités sur le plan de zonage. La liste des emplacements réservés est jointe en annexe du règlement et figure sur le plan de zonage. Elle précise les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

Les dispositions sont précisées par zone.

Le plan 5.0 Plan des Périmètres – Territoire précise les périmètres de 500 mètres autour des arrêts de transports collectifs structurants.

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions sont précisées par zone.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions sont précisées par zone.

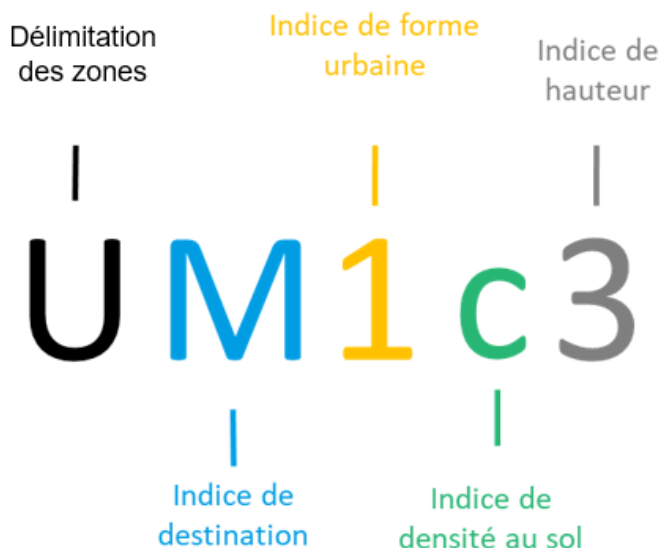
TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

URBAINE (*hors zones de Projet*)

Zone urbaine / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

La zone urbaine est réglementée selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :



L'indice réglementaire de **destination** encadre les vocations des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 1.

L'indice réglementaire de **forme urbaine** encadre l'implantation et la volumétrie des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 3.

L'indice réglementaire de **densité au sol** encadre l'**emprise au sol** et le traitement des **espaces libres**. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 4.

L'indice réglementaire de **hauteur spécifique** encadre la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 5.

Cas spécifique des secteurs de plan de masse : Lorsqu'un secteur est encadré par un indice **0** pour l'indice de **forme urbaine**, il s'agit d'un secteur de plan de masse. Dans ce cas, il faut se référer livret des secteurs de plan de masse, en annexe du règlement. Les dispositions des articles **3** (formes urbaines), **4** (**emprise au sol**) et **5** (**hauteurs**) ne s'appliquent pas à ces secteurs.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1 Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (indice de forme urbaine), de l'article 4 (indice de densité au sol), de l'article 5 (indice de *hauteur*) et dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1 Sont interdits dans toute la zone U :

- 1.1.1.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- 1.1.1.2 Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- 1.1.1.3 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.
- 1.1.1.4 Les nouveaux établissements recevant du *public sensible* localisés dans la *bande* à constructibilité limitée, repérée au plan de zonage.

1.1.2 Sont autorisées sous conditions dans la zone U indiquée M, R et E :

- 1.1.2.1 La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.1.3 Sont autorisées sous conditions dans toute la zone U :

- 1.1.3.1 Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain,
- 1.1.3.2 Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain.

1.2 Dispositions spécifiques selon les indices de destination

1.2.1 Dispositions applicables en secteur M (Mixte) :

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	M	Ms	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	✓	⚠	En Ms, en dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Restauration	✓	⚠	En Ms, en dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires ou périmètres.
	Commerce de gros	✗	✗	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	⚠	En Ms, en dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	
	Cinéma	✓	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	

Zone urbaine / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	M	Ms	CONDITIONS ET LIMITATIONS
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Equipements sportifs	✓	✓	
	Lieux de culte	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Autres équipements recevant du public	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	⚠	Sous réserve de leur bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas de nuisances sonores, risques, pollutions, ni de trouble sur le fonctionnement urbain (livraison limitée)).
	Entrepôt	✗	✗	
	Bureau	✓	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	✗	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	

1.2.2 Dispositions applicables en secteur R (Résidentiel)

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	R	Rs	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	⚠	En dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage dans la limite de 200 m² de surface de plancher en R et 100 m² de surface de plancher en Rs par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Restauration	⚠	⚠	En UR, dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 200 m² de surface de plancher en R et 100 m² de surface de plancher en Rs par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires et périmètres.
	Commerce de gros	✗	✗	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠	⚠	En dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, dans la limite de 200 m² de surface de plancher en R et 100 m² de surface de plancher en Rs par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres de polarités commerciales sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires et périmètres.
	Hôtels	✗	✗	
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	
	Cinéma	⚠	⚠	Seuls sont autorisés les travaux de rénovation et d' extension des cinémas existants sous réserve de leur bonne intégration paysagère et urbaine.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas nuisance sonores) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas nuisance sonores) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : mobilités, stationnements, circulations, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.

Zone urbaine / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	R	Rs	CONDITIONS ET LIMITATIONS
	Lieux de culte :	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : mobilités, stationnements, circulations, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Autres équipements recevant du public	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : mobilités, stationnements, circulations, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⊖	⊖	
	Entrepôt	⊖	⊖	
	Bureau	⚠	⊖	En R uniquement, dans la limite de 300 m ² de surface de plancher par terrain d'assiette
	Centre des congrès et d'exposition	⊖	⊖	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊖	⊖	

1.2.3 Dispositions applicables en secteur A (Activité) et Ab ; Ac, Ai, AL

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	A	Ab	Ac	Ai	AL	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	⚠	⚠	✗	⚠	⚠	En A, Ab, Ai et AL, sous condition d'être lié et nécessaire à la préservation de l'activité et à son gardiennage.
	Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	✓	⚠	⚠	⚠	En A, Ai et AL, sous condition de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher par unité commerciale. Cette condition est levée pour les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sauf à Gennevilliers. Dans les périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, il convient de respecter les conditions associées au périmètre identifié. En AL uniquement : la surface de plancher n'est pas limitée pour les commerces dont l'approvisionnement est lié à un transport massifié ou à la voie d'eau. En Ac, en cas de localisation au sein des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, sous condition de respecter les seuils associés, le cas échéant.
	Restauration	⚠	✓	⚠	⚠	⚠	En A, Ai et AL, sous condition de ne pas dépasser 750 m² de surface de plancher par unité commerciale. Cette condition est levée pour les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sauf à Gennevilliers. Dans les périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, il convient de respecter les conditions associées au périmètre identifié. En Ac, en cas de localisation au sein des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, sous condition de respecter les seuils associés, le cas échéant.
	Commerce de gros	✓	✗	✗	✓	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓	⚠	⚠	⚠	En Ai et AL en dehors des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage dans la limite de 750 m² de surface de plancher par unité commerciale. En Ac, en cas de localisation au sein des périmètres de polarités commerciales repérés au plan de zonage, sous condition de respecter les seuils associés, le cas échéant.
	Hôtels	✓	✓	✗	✗	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✗	✗	✗	
	Cinéma	✓	✓	✓	✗	✗	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET	Locaux et bureaux accueillant du public	✓	✓	✗	✓	✓	

Zone urbaine / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	A	Ab	Ac	Ai	AL	CONDITIONS ET LIMITATIONS
COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✗	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✗	⚠	⚠	En Ai et AL sous condition d'être des établissements de formation et de ne pas compromettre le fonctionnement du secteur (circulation, stationnement, pas d'accueil public sensible, ...) .
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✗	⚠	⚠	En Ai et AL sous condition d'être lié à un projet d'occupation temporaire d'urbanisme transitoire.
	Equipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	
	Lieux de culte	⚠	⚠	✗	✗	✗	En A et Ab, sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
		✗	✗	✗	✗	✗	A Argenteuil
	Autres équipements recevant du public	⚠	⚠	✗	✗	✗	En A et Ab sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : stationnement, circulation, nuisances, ...)–et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	⚠	✗	✓	✓	En A et Ab et sous condition de leur bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas de nuisances sonores, risques, pollutions).
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗	✓	
		⚠	✗	✗	⚠	✓	A Argenteuil uniquement, sous condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 6000 m².
	Bureau	✓	✓	✗	✓	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	✓	✗	✗	✗	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✗	✓	✓	

1.2.4 Dispositions applicables en secteur E (équipements) :

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	E	Ep	Ec	Ej	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	⚠	⛔	⛔	⛔	En E-sous condition d'être lié et nécessaire à la préservation de l'équipement et à son gardiennage , ou d'être lié à la réalisation de terrains familiaux d'accueil destinés à l'accueil de gens du voyage.
	Hébergement	⛔	⛔	⛔	⛔	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	⚠	⛔	⛔	En E et Ep, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.
	Restauration	⚠	⚠	⛔	⛔	En E et EP dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité commerciale.
	Commerce de gros	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Hôtels	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Autres hébergements touristiques	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Cinéma	✓	⛔	⛔	⛔	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	⛔	⛔	⛔	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	⚠	⚠	⚠	En Ep, Ec, Ej, sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	⛔	⛔	⛔	
	Salles d'art et de spectacles	✓	⛔	⛔	⛔	
	Equipements sportifs	✓	⚠	⛔	⛔	En Ep sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Lieux de culte :	⚠	⛔	⚠	⛔	En E et Ec, sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Autres équipements recevant du public	⚠	⚠	⚠	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Entrepôt	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Bureau	⛔	⛔	⛔	⛔	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	⛔	⛔	⛔	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	⛔	⛔	⛔	

1.3 Autres périmètres et secteurs particuliers

1.3.1 Périmètres d'attente de projet d'aménagement global :

- 1.3.1.1 Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme sont délimités sur le plan de zonage :
- PAPAG AG01 - Ile Héloïse - Argenteuil
 - PAPAG CO1 - Renouillers/Allende - Colombes
 - PAPAG VG01 - Nobel/Berthelot - Villeneuve la Garenne
 - PAPAG VG02 - Quai Sisley - Villeneuve la Garenne
- 1.3.1.2 Dans ces périmètres, les constructions ou installations sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'*extension*, le changement de *destination*, la réfection ou la mise aux normes thermiques des *constructions existantes* sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m² de *surface de plancher* supplémentaire sur chaque terrain.
- 1.3.1.3 Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global seront levés à compter de 5 années consécutives suivant la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

1.3.2 Secteurs de plan masse :

- 1.3.2.1 Le plan de zonage comprend des secteurs de plan masse en application de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'enveloppe bâtie et non bâtie fixant les emprises au sol, ainsi que la *hauteur*.
- 1.3.2.2 Les secteurs de plan masse sont repérés et précisés au plan de zonage et au **cahier des secteurs de plans de masse**.
- 1.3.2.3 Les règles édictées graphiquement et littéralement dans le cahier détaillé des secteurs de plan de masse s'appliquent nonobstant toute règle contraire de la zone et des indices auquel est rattaché le périmètre faisant l'objet du plan de masse

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter à la section 6 du titre 1- Dispositions générales.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Liste des indices de formes urbaines :

Les implantations des constructions sont régies par un indice numéroté de 1 à 8 en fonction du nombre porté dans le nom du secteur.

3.1 Champ d'application et dispositions générales

3.1.1 Disposition relative aux bandes de constructibilité :

Les constructions en infrastructure (parking, cave ...) peuvent être implantées au-delà de la *bande de constructibilité*, s'il y en a une, sous réserve que le taux d'espaces végétalisés de pleine terre soit respecté.

3.1.2 Les éléments suivants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

- 3.1.2.1 Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*.
- 3.1.2.2 Dans la limite d'une *annexe* par *terrain d'assiette*, il n'est pas fixé de règles d'implantation, pour les *annexes* dont la superficie d'*emprise au sol* n'excède pas 10 m² et dont la *hauteur* totale n'excède pas 2,60 mètres, à l'exception de **Gennevilliers** où l'*annexe* doit, en sus, être implantée à une distance de 3 mètres minimum par rapport au bâtiment principal.

3.1.3 Champ d'application des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.1.3.1 Sur l'ensemble de la commune **d'Asnières-sur-Seine**, afin d'assurer une meilleure harmonie urbaine et/ou architecturale, les reculs minimums exigés pourront être adaptés pour tenir compte des *constructions existantes*.

3.1.4 Dispositions générales relative à l'application des règles d'*alignement* :

- 3.1.4.1 L'*alignement* n'est pas remis en cause par :
 - Des reculs ponctuels, horizontaux, ou verticaux, à conditions qu'ils soient inférieurs ou égaux à 2 mètres de profondeur et 3 mètres de largeur depuis l'*alignement*,
 - La réalisation de passages sous bâtiment, à rez-de-chaussée, permettant d'offrir des continuités visuelles vers les cœurs d'îlots,
À l'angle de deux *voies* ouvertes à la circulation automobile, un nouvel *alignement* peut être défini par un *pan coupé*. Ce *pan coupé* doit être d'une longueur comprise entre 3 et 7 mètres. Il peut être linéaire ou arrondi.
- 3.1.4.2 Les *saillies* et *surplombs* au-dessus du domaine public :

- inférieurs à 0,3 mètre de profondeur sont autorisés, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie, au-dessus des emprises publiques et *voies*.
- d'une profondeur comprise entre 0,3 mètre et 0,8 mètre sont autorisés, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie, au-dessus des emprises publiques et *voies* à condition :
 - d'être situés sur une *emprise publique* ou *voie* de largeur supérieure à 10 mètres (exception faite pour **Gennevilliers**, où aucune largeur minimale n'est requise),
 - d'être situés à une *hauteur* supérieure ou égal à 3,5 mètres.

3.1.5 Dispositions spécifiques applicables aux constructions uniquement dévolues aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- 3.1.5.1 Les constructions à *destination exclusive* d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

3.1.6 Cas des travaux d'isolation thermique des *constructions existantes* :

- 3.1.6.1 Les travaux d'isolation thermique des constructions régulièrement édifiées existantes au 1er janvier 2013 (date d'entrée en application de la RT2012) sont autorisés sous réserve de respecter l'identité architecturale des constructions en particulier pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- 3.1.6.2 Les distances de *recul* et de *retrait* peuvent être réduites de 0,35 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de *constructions existantes* régulièrement édifiées.
- 3.1.6.3 Le non-respect des distances de *retrait* ou de *recul* peut être aggravé de 0,35 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de *constructions existantes* régulièrement édifiées.
- 3.1.6.4 Pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de *constructions existantes* régulièrement édifiées, un *surplomb* de 0,35 mètre est autorisé :
 - sur l'espace public sous réserve de l'accord du gestionnaire de espace public,
 - sur le fonds voisin, sous réserve de l'accord du propriétaire du terrain .

3.1.7 Champ d'application des règles d'implantation entres constructions sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives :

- 3.1.7.1 En cas de *servitude de cour commune*, les règles d'implantation entre constructions sur un même terrain se substituent aux règles d'implantation en *limite séparatives* entre les terrains concernés.
- 3.1.7.2 Les piscines non couvertes doivent respecter une *marge de retrait* telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,5 mètres des *limites séparatives*.

3.1.8 Evolution des constructions existantes :

- 3.1.8.1 Pour les *extensions* et *surélévations* de *constructions existantes*, hors *annexes*, régulièrement édifiées et non implantées conformément aux dispositions du présent règlement, il peut être admis, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement pour les indices de forme urbaine n°4 et 5, et d'une bonne intégration urbaine et paysagère, des implantations différentes, en ce cas :

- Le **recul** par rapport à l'**alignement** doit être au moins égal à celui de la **construction existante**
- Le **retrait** par rapport aux **limites séparatives** doit être au moins égal à celui de la **construction existante**. Si ce **retrait** est inférieur à 3 mètres la création de nouvelles **baies** est interdite. Si ce **retrait** est supérieur ou égal à 3 mètres, la création de **baies** devra répondre aux exigences des indices de forme urbaine.
- La distance entre les constructions sur un même terrain doit être au moins égale à celle entre les **constructions existantes**. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de **Gennevilliers**.

3.1.8.2 Les surélévations de constructions existantes et régulièrement édifiées peuvent être permises au-delà de la **bande de constructibilité**, s'il y en a une, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 10 m et R+1+C.

3.1.8.3 A Bois-Colombes, les extensions de constructions existantes et régulièrement édifiées peuvent être permises au-delà de la **bande de constructibilité**, s'il y en a une, sous réserve de s'adosser à une construction existante en limite séparative ou sur le fonds voisin et dans la limite de son héberge.

3.1.9 Préservation de la qualité des habitations :

Pour les constructions à **destination** d'habitation, des dispositions doivent être prises pour assurer l'intimité des logements :

- 3.1.9.1 Pour les habitations construites en rez-de-chaussée, soit par un **recul** adapté, soit en cas de construction à l'**alignement**, en surélevant le niveau pour ne pas avoir d'appui de fenêtre situé à moins de 1,40 mètres du sol. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de **Gennevilliers**.
- 3.1.9.2 Pour les habitations construites de part et autre d'une **césure**, en évitant la co-visibilité entre logement (**façade** sans **baies**, décalages, ...). Pour rappel, si les distances fixées dans la partie implantation des constructions sur un même terrain sont respectées, cela n'est pas considéré comme une **césure**.

3.1.10 Règle d'implantation vis-à-vis du secteur pavillonnaire (indice 4 et 5) :

- 3.1.10.1 En dehors de la commune de **Bois-Colombes**, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des **limites séparatives** correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5, les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un **retrait** supérieur ou égal à la moitié de la **hauteur** de **façade**, soit $L \geq h/2$, par rapport à cette limite :
- avec un minimum de 4 mètres à Asnières-sur-Seine, Argenteuil, Clichy-la-Garenne et Villeneuve-la-Garenne,
 - avec un minimum de 6 mètres à Colombes,
 - En dehors de la commune de Gennevilliers, il peut être dérogé à cette obligation, pour s'adosser à une construction régulièrement édifiée sur la parcelle voisine dans la limite de son **héberge** et de la **bande** de constructibilité s'il y en a une.
- 3.1.10.2 Sur la commune de **Bois-Colombes**, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des **limites séparatives** correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 une limitation de la hauteur en vis-à-vis du secteur pavillonnaire est précisée en article 5.3.2.3.

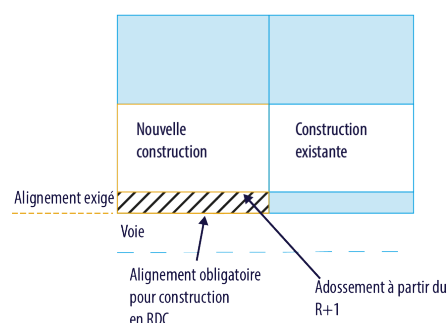
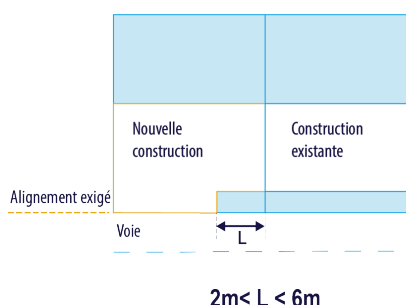
3.2 Dispositions applicables - indice 1

3.2.1 Bande de constructibilité :

- 3.2.1.1 Sur les communes **d'Asnières-sur-Seine, de Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers** les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 20 mètres à compter de l'*alignement*.
- 3.2.1.2 Uniquement sur la commune **d'Argenteuil**, les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 15 mètres à compter de l'*alignement* ou du *recul* imposé.
- 3.2.1.3 Uniquement sur la commune de **Bois-Colombes**, les constructions peuvent s'implanter au-delà de la *bande* de 20 mètres mais uniquement pour s'adosser, dans la limite de son *hébergement*, à une *construction existante* régulièrement édifiée sur le fonds voisin.

3.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.2.2.1 Les constructions doivent s'implanter à l'*alignement* ou assurer la continuité du front bâti existant.
- 3.2.2.2 La notion d'implantation à l'*alignement* s'entend au niveau du plan général de la *façade*, n'interdisant pas des *saillies* et retraits ponctuels pour éviter un effet de barre, respecter la trame parcellaire traditionnelle ou pour raisons architecturales.
- 3.2.2.3 Sur les *voies* inférieures à 6 mètres de large, à l'exception de la commune de **Gennevilliers**, les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.
- 3.2.2.4 Dans le cas où des constructions voisines et mitoyennes, régulièrement édifiées, existantes sur le terrain ou mitoyennes, ne respectent pas les règles communes d'implantation, la construction à édifier peut :
 - Se raccorder au nu de la *construction existante* sur une longueur de *façade* de 2 à 6 mètres,
 - ou
 - S'adosser aux *constructions existantes* à partir du premier *étage* sous réserve que le rez-de-chaussée soit implanté à l'*alignement* à l'exception de la commune de **Gennevilliers**.



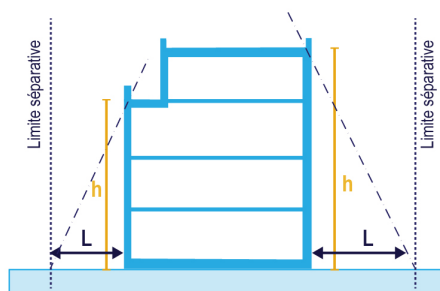
- 3.2.2.5 Linéaire de *façade* : Pour tout linéaire de *façade* supérieur à 20 mètres, le marquage d'un rythme dans la composition de la *façade* doit être mis en œuvre (par exemple par des *saillies*, retraits, balcons, changement de matériaux, etc.).

3.2.2.6 Cas des terrains traversants : Lorsqu'un terrain traversant n'a pas les caractéristiques dimensionnelles nécessaires pour recevoir une construction sur chacun de ses alignements, l'implantation sur au moins un des alignements est obligatoire.

3.2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

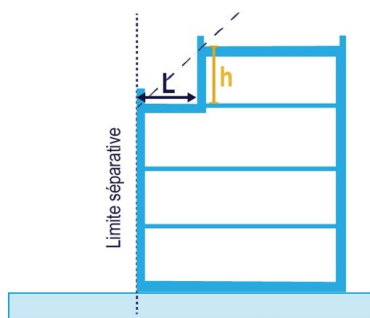
3.2.3.1 Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des *limites séparatives* latérales.

3.2.3.2 En cas *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

3.2.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.2.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.2.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à :

- 8 mètres sur les communes de **Bois Colombes et Clichy-la-Garenne**,
- 3 mètres sur les communes **d'Argenteuil, d'Asnières-sur-Seine, Colombes et Gennevilliers**.

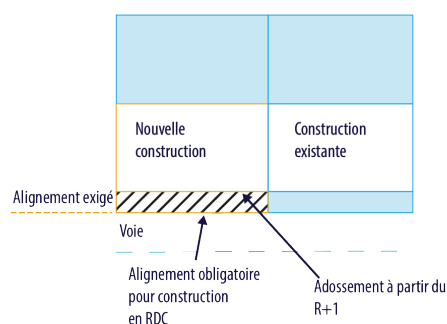
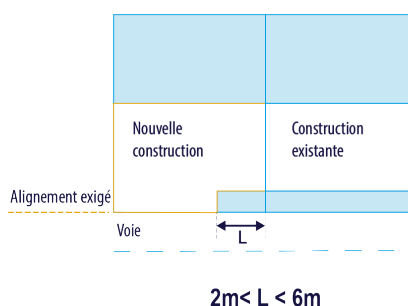
3.3 Dispositions applicables - indice 2

3.3.1 Bande de constructibilité :

- 3.3.1.1 Les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 13 mètres à compter de l'*alignement*.

3.3.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.3.2.1 Les constructions doivent s'implanter à l'*alignement*.
- 3.3.2.2 Sur les *voies* inférieures à 6 mètres de large, les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.
- 3.3.2.3 Dans le cas où une construction voisine, régulièrement édifiée, existante sur le terrain ou mitoyenne, ne respecte pas les règles communes d'implantation, la construction à édifier peut :
- Se raccorder au nu de la *construction existante* sur une longueur de *façade* de 2 à 6 mètres (pour éviter pignons à l'*alignement* aveugle et dégager une entrée),
- Ou
- S'adosser aux *constructions existantes* à partir du premier *étage* sous réserve que le rez-de-chaussée soit implanté à l'*alignement*.

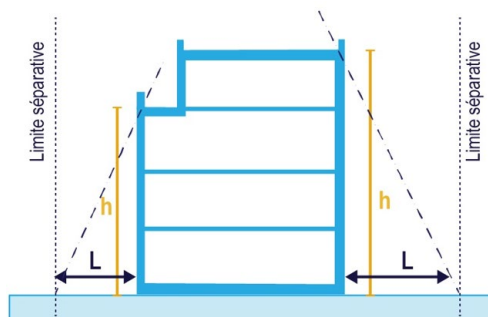


- 3.3.2.4 Linéaire de *façade* : Pour tout linéaire de *façade* supérieur à 20 mètres, le marquage d'un rythme dans la composition de la *façade* doit être mis en œuvre (par exemple par des saillis, retraits, balcons, changement de matériaux, etc.).
- 3.3.2.5 Cas des terrains traversants : Lorsqu'un terrain traversant n'a pas les caractéristiques dimensionnelles nécessaires pour recevoir une construction sur chacun de ses alignements, l'implantation sur au moins un des alignements est obligatoire.

3.3.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

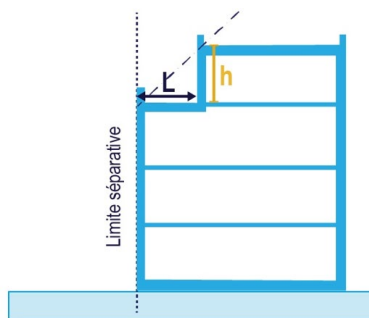
3.3.3.1 Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des *limites séparatives*.

3.3.3.2 En cas *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

3.3.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.3.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.3.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.

3.4 Dispositions applicables – indice 3

3.4.1 Bande de constructibilité :

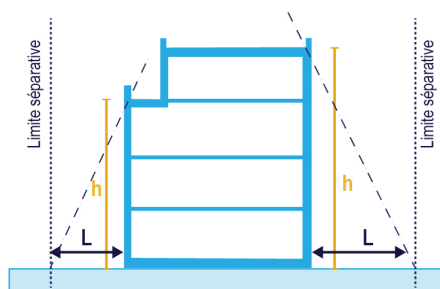
- 3.4.1.1 Les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 20 mètres à compter de l'*alignement*.
- 3.4.1.2 Uniquement sur la commune d'**Argenteuil**, les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 15 m à compter de l'*alignement* ou du *recul* imposé.
- 3.4.1.3 Uniquement sur la commune de **Bois-Colombes**, les constructions peuvent s'implanter au-delà de la *bande* de 20 mètres mais uniquement pour s'adosser, dans la limite de son *hébergement*, à une *construction existante* régulièrement édifiée sur le fonds voisin.

3.4.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.4.2.1 Les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.
- 3.4.2.2 Sur les communes d'**Argenteuil** et de **Bois-Colombes** uniquement, seuls sont admis à l'*alignement* les constructions dont le rez-de-chaussée est à *destination* de commerce et activité de service dès lors qu'il s'agit de leur *façade* comportant l'entrée clientèle ou d'équipement d'intérêt collectif.
- 3.4.2.3 En cas de *recul*, la construction doit respecter les conditions suivantes :
 - une *clôture* doit assurer la continuité visuelle de l'*alignement*,
 - le *recul* doit être de :
 - 2 mètres minimum à **Bois-Colombes**,
 - 3 mètres minimum à **Argenteuil**, **Gennevilliers** et **Villeneuve-la-Garenne**,
 - 5 mètres minimum à **Colombes**,
 - A **Clichy-la-Garenne**, le *recul* n'est pas règlementé.
- 3.4.2.4 Pour tout linéaire de *façade* supérieur à 20 mètres, le marquage d'un rythme dans la composition de la *façade* doit être mis en œuvre (par exemple des saillis, retraits, balcons, changements de matériaux, etc.).
- 3.4.2.5 Le linéaire d'une *façade* en vis-à-vis des emprises publiques et *voies* est limité à 30 mètres. Pour tout linéaire de *façade* supérieur à 30 mètres, une *césure* permettant une rupture du linéaire de *façade* est exigée. En ce cas, les règles d'implantation des constructions sur un même terrain ne s'appliquent pas. Cette disposition ne s'applique pas à **Villeneuve-la-Garenne** et à **Gennevilliers**.

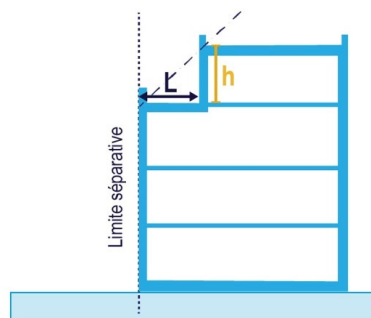
3.4.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 3.4.3.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.
- 3.4.3.2 En cas *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 4 mètres. Pour la commune de **Colombes**, ce *retrait* est porté à 6 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

- 3.4.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.4.4 Implantations des constructions sur un même terrain (hors *césure*) :

- 3.4.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à :
- 8 mètres sur les **communes d'Argenteuil, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne et Colombes**,
 - 3 m sur les communes de **Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne**.

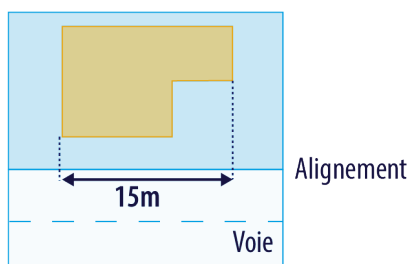
3.5 Dispositions applicables – indice 4

3.5.1 Bande de constructibilité :

- 3.5.1.1 Les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 20 mètres à compter de l'*alignement*.
- 3.5.1.2 Uniquement sur la commune d'**Argenteuil**, cette *bande* est portée à 25 mètres.
- 3.5.1.3 Uniquement sur la commune d'**Asnières-sur-Seine**, cette *bande* est portée à 30 mètres. Les *extensions* des *constructions existantes* peuvent s'implanter au-delà de la *bande*.
- 3.5.1.4 Uniquement sur la commune de **Bois-Colombes**, les constructions peuvent s'implanter au-delà de la *bande* de 20 mètres mais uniquement pour s'adosser, dans la limite de son *hébergement*, à une *construction existante* régulièrement édifiée sur le fonds voisin.

3.5.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.5.2.1 Les constructions doivent s'implanter avec un *recul* par rapport à l'*alignement* égal ou supérieur :
 - à 2 mètres sur la commune de **Bois Colombes**. Il peut être dérogé ponctuellement pour implanter à l'alignement des constructions destinées au stationnement
 - à 3 mètres sur les communes de **Gennevilliers** et **Villeneuve-la-Garenne**.
 - à 5 mètres sur les communes d'**Argenteuil**, **Asnières-sur-Seine** et **Colombes**.
 - Il n'est pas imposé de *recul* pour la commune de **Clichy-la-Garenne**
- 3.5.2.2 Linéaire de *façade* :
 - Le linéaire de *façade* de la construction en vis-à-vis des emprises publiques et *voies* est limité à 15 mètres sauf à **Argenteuil** où il est limité à 12 mètres.



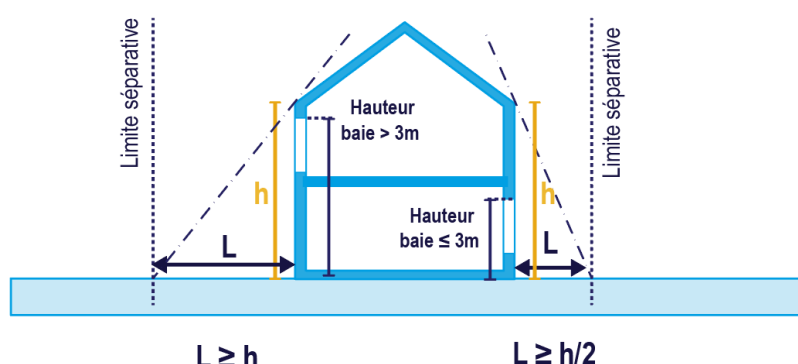
3.5.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 3.5.3.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait* à l'exception de la commune d'**Asnières-sur-Seine**.
- 3.5.3.2 Sur la commune d'**Asnières-sur-Seine** uniquement, les constructions devront s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*. Cependant, les constructions pourront s'implanter sur les *limites séparatives* :
 - Latérales, si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 mètres.ou

- pour s'adosser, dans la limite de son *hébergement*, à une *construction existante* régulièrement édifiée sur le fonds voisin.

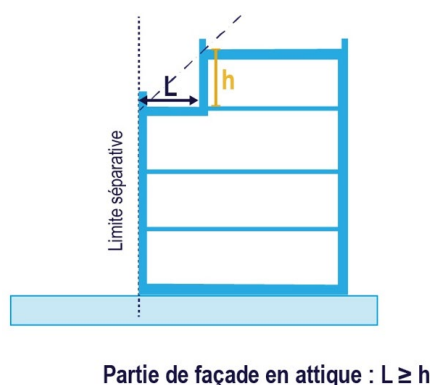
3.5.3.3 Pour l'ensemble des communes, en cas de *retrait* :

- Lorsque les *façades* (ou partie de *façade*) comportent des *baies* dont le point le plus haut est situé à une *hauteur* supérieure à 3 mètres du *terrain naturel* : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h$, sans être inférieur à 6 mètres.
- Pour les *façades* (ou partie de *façade*) comportant des *baies* dont le point le plus haut est situé à une *hauteur* maximum de 3 mètres du *terrain naturel* ou ne comportant pas de *baies* : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.



3.5.3.4 Dans le cas d'une *construction existante*, un *retrait* minimum de 3 mètres de la *limite séparative* est exigé pour une *façade* sur laquelle de nouvelles *baies* sont créées, dont le point le plus haut est situé à une *hauteur* maximum de 3 mètres.

3.5.3.5 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



3.5.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.5.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieure à 3 mètres, ou à 6 mètres uniquement à **Asnières-sur-Seine**, ou à 8 mètres à **Bois-Colombes**.

3.6 Dispositions applicables – indice 5

3.6.1 Bande de constructibilité :

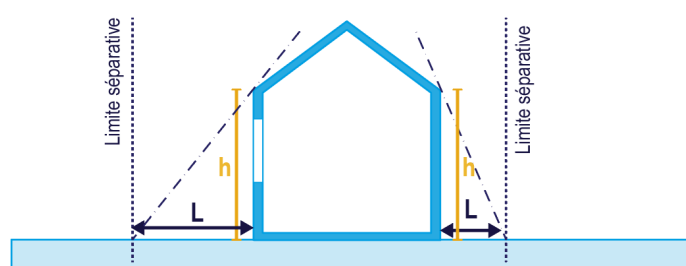
- 3.6.1.1 Les constructions doivent s'implanter dans une *bande* de 25 mètres à compter de l'*alignement*.

3.6.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.6.2.1 Les constructions doivent s'implanter avec un *recul* égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'*alignement*.
- 3.6.2.2 Linéaire de *façade* : Le linéaire d'une *façade* en vis-à-vis des emprises publiques et *voies* est limité à 12 mètres.
- 3.6.2.3 Dans le cas d'une *extension* d'une *construction existante*, l'*extension* le long de l'*alignement* peut s'implanter dans le prolongement de la *construction existante* sans excéder 5 mètres de linéaires de *façade* et sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Le linéaire de *façade* total résultant de cette *extension* ne peut excéder 15 mètres.

3.6.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

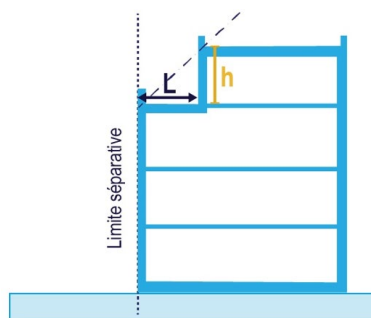
- 3.6.3.1 Les constructions doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives* ou au maximum sur une seule limite.
- 3.6.3.2 La distance de *retrait* :
- Pour les *façades* comportant des *baies* : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h$, sans être inférieur à 6 mètres.
 - Pour les *façades* ne comportant pas des *baies* : le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 3 mètres.



Façades avec baie : $L \geq h$

Façades sans baie : $L \geq h/2$

- 3.6.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.6.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

- 3.6.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance minimale entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieure à 6 mètres.

3.7 Dispositions applicables – indice 6

3.7.1 Bande de constructibilité :

3.7.1.1 Non réglementé.

3.7.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

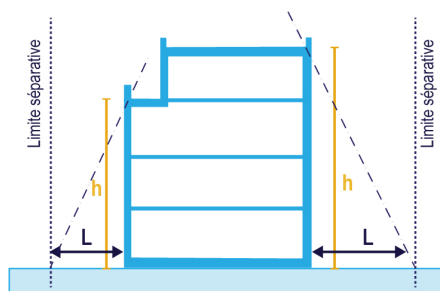
3.7.2.1 Les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* des *voies* ou en *recul*.

3.7.2.2 En cas de *recul*, un minimum de 3 mètres est requis et la distance mesurée par rapport à l'*alignement* opposé, doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$. Cette disposition ne s'applique pas sur les communes d'**Asnières-sur-Seine** et de **Gennevilliers**.

3.7.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

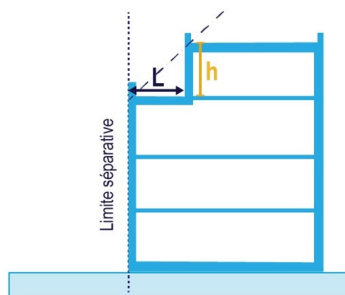
3.7.3.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

3.7.3.2 En cas de *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 4 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

3.7.3.3 Le retrait des attiques par rapport aux limites séparatives en vis-à-vis doit être au moins égal à la hauteur de la partie de façade constituant le volume en attique.



Partie de façade en attique : $L \geq h$

3.7.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.7.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 8 mètres. Cette distance est limitée à 3 mètres sur la commune d'**Asnières-sur-Seine**.

3.8 Dispositions applicables – indice 7

3.8.1 Bande de constructibilité :

3.8.1.1 Non réglementé

3.8.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

3.8.2.1 Les constructions doivent s'implanter avec un *recul* égal ou supérieur à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 5 mètres.

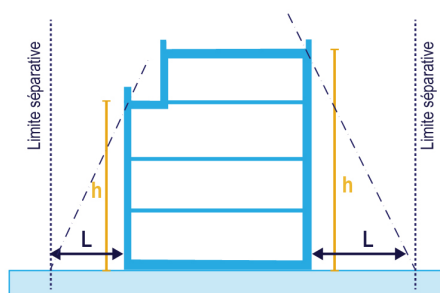
3.8.2.2 Uniquement sur les communes d'**Argenteuil**, **Colombes** et **Gennevilliers** les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum.

3.8.2.3 Une implantation à l'*alignement* peut être permise pour les locaux d'accueil et de gardiennage d'une *emprise au sol* maximale de 10m².

3.8.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

3.8.3.1 Les constructions doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*.

3.8.3.2 Le *retrait* doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 5 mètres.



Façades : $L \geq h/2$

3.8.3.3 Uniquement sur les communes de **Gennevilliers** et **Colombes** les constructions peuvent s'implanter en limite ou en *retrait*.

3.8.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.8.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade* devra être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq h/2$, sans être inférieur à 5 mètres.

3.8.4.2 Uniquement sur les communes de **Gennevilliers** et **Colombes** en cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions devra être de 5 mètres minimum.

3.9 Dispositions applicables – indice 8

3.9.1 Bande de constructibilité :

3.9.1.1 Non réglementé.

3.9.2 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

3.9.2.1 Les bâtiments peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.

3.9.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

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

3.9.3.2 En cas de *retrait*, le *retrait* doit être supérieur ou égal à 5 mètres.

3.9.4 Implantations des constructions sur un même terrain :

3.9.4.1 En cas de non-contiguïté, la distance entre deux constructions, mesurée en tout point de la *façade*, devra être de 5 mètres minimum.

ARTICLE 4. EMPRISE AU SOL ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

4.1 Indice de densité au sol et de végétalisation

4.1.1 Règle générale :

- 4.1.1.1 La densité au sol est définie par une combinaison du taux d'*emprise au sol* maximale permise et du taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre exigé. A ces taux, des *espaces végétalisés* complémentaires sont exigés dans certains secteurs.
- 4.1.1.2 Ces *espaces végétalisés* complémentaires peuvent être soit de la pleine terre, soit d'autres surfaces **telles que définies dans le lexique**. En ce cas, un coefficient pondérateur est appliqué selon leur qualité également précisé dans le lexique.
- 4.1.1.3 Les unités surfaciques d'*espaces végétalisés* de pleine-terre et les *espaces végétalisés* complémentaires sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 2 m² d'un seul tenant.
- 4.1.1.4 Les terrains doivent répondre à ces exigences en fonction de l'indice porté sur le plan de zonage conformément au tableau ci-dessous.

Indice zonage	Taux maximal d'emprise au sol	Taux minimal d'espaces végétalisés de pleine-terre	Taux minimal d'autres espaces végétalisés complémentaires*
a	non réglementé	0	20%
b	80%	10%	20%
c	70%	20%	10%
d	60%	20 %	10%
e	60%	30 %	0%
f	60%	30%	10%
g	50%	30%	10%
h	40%	40%	0%
i	40%	50%	0%
x	60%	10%	10%
z	Non règlementé – Parcs Jardins Cimetières – secteurs où la constructibilité est limitée		

4.1.2 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs régis par l'indice i :

- 4.1.2.1 Pour les terrains dont la surface est inférieure à 200 m², le taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre exigé peut être réduit à 40%.
- 4.1.2.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 200 et 300 m², le taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre exigé peut être réduit à 45%.

4.1.3 Disposition complémentaires applicables aux secteurs régis par l'indice h :

- 4.1.3.1 L'*emprise au sol* maximale autorisée peut être augmentée de 20m², par rapport à l'*emprise au sol* existante à l'approbation du PLUi, pour la création d'une *extension* d'une construction à *destination* d'habitation régulièrement édifiée sans création de logement supplémentaire, sous réserve de respecter un minimum de 35% d'*espaces végétalisés* de pleine terre.
- 4.1.3.2 De plus, en indice le forme urbaine 3 à **Argenteuil**, en cas de d'impossibilité technique et pour permettre de réaliser des sous-sols, le taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre pourra être réduit à 30%, la réduction des *espaces végétalisés* de pleine terre sera compensée par des *espaces végétalisés* complémentaires.

4.1.4 Dispositions complémentaires applicables aux constructions existantes régulièrement édifiées et ne respectant pas les dispositions du présent chapitre :

- 4.1.4.1 Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux projets de *surélévation*, de *réhabilitation* et de changements de *destination* qui n'entraînent aucune modification de l'*emprise au sol* et du taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre.
- 4.1.4.2 L'obligation de réaliser des *espaces végétalisés* de pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLUi, justifiée par la configuration du terrain, par l'existence d'ouvrages en sous-sols sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, ou l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain. Dans ce cas un taux d'*espaces végétalisés* complémentaires équivalent au taux de pleine terre demandé est exigé. Ce taux s'additionne au taux minimal d'autres *espaces végétalisés* complémentaires demandé.
- 4.1.4.3 Pour les terrains ne respectant pas le taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre minimal exigé, les projets d'*extension* entraînant une modification de l'*emprise au sol* peuvent être autorisés, dans la limite de l'*emprise au sol* autorisée et sous réserve d'améliorer d'au moins 5 points le taux d'*espaces végétalisés* de pleine-terre du terrain.
- 4.1.4.4 Les travaux d'isolation par l'extérieur des *façades* sont permis, ils peuvent aggraver le non-respect des dispositions du présent chapitre dans la limite de la mise en œuvre d'une épaisseur ou d'une largeur maximale égale à 0,35 mètres depuis la *façade* existante et/ou la toiture existante,
- 4.1.4.5 Les travaux, aménagements et constructions nécessaires à la mise en accessibilité pour les personnes en situation de handicap ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre.

4.1.5 Dispositions particulières applicables uniquement aux secteurs régis par l'indice x :

- 4.1.5.1 Pour les constructions dont l'*emprise au sol* est inférieure à 20% du *terrain d'assiette* du projet les seuils minimums de pleine terre et *espaces végétalisés* ne sont pas réglementés.

4.1.6 Dispositions complémentaires applicables aux cas spécifiques suivants :

- 4.1.6.1 Les constructions (quel que soit leur destination) réalisées au-dessus d'une construction nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris peuvent déroger aux dispositions quantitatives du présent chapitre mais doivent favoriser la présence de la nature en ville et la densité végétale, en respectant notamment les conditions adaptées en matière de plantation (cf. article 6.2).
- 4.1.6.2 Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUI, afin de permettre de nouvelles constructions, extensions et/ou des démolitions-reconstructions, il peut être dérogé aux dispositions quantitatives du présent chapitre mais ils devront autant que possible favoriser la présence de la nature en ville et la densité végétale, en respectant notamment les conditions adaptées en matière de plantation (cf. article 6.2).
- 4.1.6.3 Les terrains concernés par une pollution des sols dont le traitement implique de maintenir une imperméabilisation du sol peuvent déroger au respect de l'exigence de pleine terre. Dans ce cas un taux d'*espaces végétalisés* complémentaires équivalent au taux d'*espaces végétalisés* de pleine terre demandé est exigé.

4.2 Plantations

4.2.1 Dispositions générales :

- 4.2.1.1 Pour toute construction implantée en *recul* par rapport à l'*alignement* des espaces publics et des *voies*, une végétalisation par un traitement paysager est exigée sur au moins 50% de la superficie de la *marge de recul*. Cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité liée à la dimension des *accès*.
- 4.2.1.2 Pour les constructions relevant de l'indice de forme urbaine 8 une végétalisation par un traitement paysager est privilégiée sur au moins 50% de la superficie de la *marge de recul*.
- 4.2.1.3 Toute plantation existante doit de préférence être maintenue ou, en cas d'abattage, être remplacée par un ou plusieurs sujets équivalents à maturité à une augmentation de 20% en termes d'unités de plantation. Ces plantations conservées ou restituées sont comptabilisées dans les densités de plantations exigées le cas échéant pour une nouvelle construction. *A titre d'exemple : pour des plantations abattues équivalentes à 60 unités de plantation (2 arbres à grand développement et 5 buissons par exemple) il sera nécessaire de recréer sur le terrain au moins 72 unités de plantation. Ces unités de plantation peuvent être réparties de la sorte : 2 arbres à grand développement + 11 buissons, ou 1 arbre à grand développement + 1 arbre à moyen développement + 3 arbustes + 6 buissons, etc.*
- 4.2.1.4 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences marcescentes ou persistantes et de deux tiers d'essences caduques.
- 4.2.1.5 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du Bassin Parisien selon la liste de recommandations de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Ile de France annexée au présent règlement.
- 4.2.1.6 Une attention sera portée sur les capacités des essences choisies à s'adapter au changement climatique.
- 4.2.1.7 Les *espèces exotiques envahissantes* identifiées par arrêtés ministériels sont interdites.
- 4.2.1.8 Dans les secteurs soumis aux aléas inondations du PPRI ou zones humides, les essences choisies seront adaptées au milieu et présenteront, le cas échéant, une bonne tolérance à l'immersion prolongée.

4.2.2 Plantation des espaces végétalisés de pleine terre et complémentaire :

- 4.2.2.1 Les *espaces végétalisés* doivent présenter une densité minimale de plantation. Cette densité est exprimée en termes d'unités de plantation, à raison de **2 unités de plantation par tranche entamée de 5 m² d'espaces végétalisés**.

Valeur des plantations

Arbre de grand développement : 25 unités de plantation

Arbre de moyen développement : 15 unités de plantation

Arbuste : 7 unités de plantation

Buisson : 2 unités de plantation

En outre :

- Si la surface d'*espace végétalisé* de pleine terre est comprise entre 100 et 150 mètres carrés, il est exigé au minimum un arbre de moyen développement ;
- Si la surface d'*espace végétalisé* de pleine terre est supérieure à 150 mètres carrés, il est exigé au minimum un arbre de grand développement par tranche entière de 150 mètres carrés. Les arbustes ne doivent pas excéder 30 % des *unités de plantations* exigées.

*Exemple : pour un *espace végétalisé* de 200 m², il est ainsi exigé 80 unités de plantation qui peuvent être ainsi réparties, en 1 arbres de grand développement (25 unités) + 1 arbre de moyens développement (15 unités) + 3 arbustes (21 unités) + 10 buissons (20 unités)*

- 4.2.2.2 Pour les arbres de grand et de moyen développement, les fosses de plantation devront avoir un volume minimal de 8 m³ et une profondeur minimale de 1,5 mètre.
- 4.2.2.3 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement.
- 4.2.2.4 Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil.

4.2.3 Plantation des aires de stationnement :

- 4.2.3.1 Les aires de stationnement à l'air libre doivent présenter une densité minimale de plantation :
 - Pour les aires de moins de 20 places, 15 unités de plantation par tranche entière de 4 places de stationnement ;
 - Pour les aires de 20 places et plus, 1 *module de plantation* par tranche entière de 10 places de stationnement. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.
- 4.2.3.2 Dans le cas de travaux de *restauration*, de *réhabilitation*, de *rénovation* sans *extension* au sol, ou de *surélévation*, de *constructions existantes*, sur des terrains et constructions non-conformes à ces dispositions, les projets ne devront pas conduire à aggraver un éventuel déficit en densité de plantation.

ARTICLE 5. HAUTEURS

5.1 Champs d'application

5.1.1 Les éléments suivants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de *hauteur* :

- 5.1.1.1 Les travaux d'entretien, d'amélioration, d'isolation, de *réhabilitation*, de changement de *destination* et de mise aux normes des *constructions existantes* régulièrement édifiées et ne respectant pas les règles définies par cet article.
- 5.1.1.2 Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de transport public gérés par Île-de-France Mobilités et la Société des Grands Projets, sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration urbaine et paysagère aient été prises en compte.
- 5.1.1.3 Les constructions à *destination* exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à déroger aux règles générales de *hauteur* pour répondre à des contraintes techniques ou réglementaires strictement liées à l'usage de la construction.

5.1.2 Cas des travaux d'isolation thermique des *constructions existantes* :

- 5.1.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des toitures sont autorisés, sous réserve d'une intégration architecturale de qualité.
- 5.1.2.2 La *hauteur* peut être augmentée de 0,35 mètre et le non-respect de la *hauteur* plafond peut être aggravé de 0,35 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur des *constructions existantes*.

5.2 Règle de hauteur par indice

La **hauteur** maximale autorisée des constructions est une **hauteur** exprimée en nombre d'**étages** à partir du sol qui correspond à l'indice porté dans le nom du secteur.

A ce nombre d'**étages** autorisés est associée une **hauteur** maximale au point le plus haut de la construction (H).

Ainsi, les constructions doivent respecter une double limitation à la fois de la **hauteur** totale et du nombre de niveaux conformément au tableau ci-dessous :

INDICE de hauteur	Hauteur totale maximale de la construction (H)	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions Indices de forme urbaine 1 à 6	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions Indices de forme urbaine 7 et 8
0	4	R	R
1	7	R+C	R+1 ou R+C
2	10	R+1+C	R+2 ou R+1+C
3	13	R+2+C	R+3 ou R+2+C
4	16	R+3+C	R+4 ou R+3+C
5	19	R+4+C	R+5 ou R+4+C
6	22	R+5+C	R+6 ou R+5+C
7	25	R+6+C	R+7 ou R+6+C
8	28	R+7+C	R+8 ou R+7+C
9	31	R+8+C	R+9 ou R+8+C
10	34	R+9+C	R+10 ou R+9+C
11	37	R+10+C	R+11 ou R+10+C
12	40	R+11+C	R+12 ou R+11+C
13	43	R+12+C	R+13 ou R+12+C
14	46	R+13+C	R+14 ou R+13+C
15	49	R+14+C	R+15 ou R+14+C
16	52	R+15+C	R+16 ou R+15+C
17	55	R+16+C	R+17 ou R+16+C
18	58	R+17+C	R+18 ou R+17+C
19	61	R+18+C	R+19 ou R+18+C
20	64	R+19+C	R+20 ou R+19+C

Le « R » correspond au rez-de-chaussée, suivi du nombre d'**étages** et le « C » correspond au **couronnement** (**attique** ou **comble**).

- 5.2.1.1 Pour les constructions relevant des indices de forme urbaine 1 à 6, le dernier niveau autorisé ou niveau de **couronnement** devra obligatoirement être réalisé en comble ou **attique**.
- 5.2.1.2 Sur les communes de **Gennevilliers** et **Bois-Colombes** uniquement, pour les constructions relevant des indices de forme urbaine 1 ou 4, le dernier niveau ou niveau de **couronnement** devra obligatoirement être réalisé en comble.

5.3 Applications spécifiques

5.3.1 Dispositions communes :

- 5.3.1.1 À l'angle des îlots limités par des *voies* d'inégales largeurs, la *hauteur* maximale sur la *voie* la plus large peut être retournée dans la *voie* la plus étroite sur une distance au plus égale à 15 mètres, mesurée à partir de l'*alignement* de la *voie* la plus large.
- 5.3.1.2 Pour les indices de *hauteur* 6 ou supérieur, pour les constructions présentant un linéaire de *façade* en vis-à-vis de l'*emprise publique* ou de la *voie*, supérieur à 20 mètres, une variation d'*épannelage* des constructions doit être appliquée sur 40% du linéaire de la construction. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de **Gennevilliers**.
- 5.3.1.3 Le long des linéaires commerciaux LC1 et LC2 identifiés au plan de zonage, la *hauteur* du rez-de-chaussée, mesuré de plancher à plancher, doit être supérieure ou égale à 3,50 mètres cette *hauteur* est augmentée à 4,50 mètres pour la commune de **Villeneuve-la-Garenne**.
- 5.3.1.4 Des dépassements ponctuels du *gabarit-enveloppe* sont autorisés, pour permettre la réalisation de *lucarnes* sous réserve du respect des dispositions d'aspect (6.2.1.7 à 6.2.1.9).
- 5.3.1.5 Pour les secteurs relevant de l'indice de *destination* Ai et AL, la *hauteur* n'est pas réglementée pour les silos et les cheminées.
- 5.3.1.6 Des dépassements ponctuels du *gabarit-enveloppe* sont autorisés dans les cas suivants :
- dans la limite de l'épaisseur du substrat, pour les toitures végétalisées occupant plus de 70% de la surface de toiture, dès lors que l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 0,25 mètre,
 - pour les édicules d'*accès* liés à la jouissance d'une terrasse paysagée ; ces édicules, d'une surface unitaire inférieure ou égale à 5 m² d'emprise et d'une *hauteur* inférieure ou égale à 2,50 mètres.
- 5.3.1.7 Les édicules techniques devront avoir une *hauteur* inférieure ou égale à 3 mètres et devront être implantés en *retrait* de 3 mètres minimum de la *façade*.
- 5.3.1.8 Pour les *constructions existantes* et régulièrement édifiées :
- la forme du *couronnement* peut déroger aux prescriptions du présent article pour assurer la cohérence avec la *construction existante* et son insertion dans son environnement,
 - pour les *constructions existantes* dont la *hauteur* est supérieure à la *hauteur* maximale autorisée, les travaux d'*extension* et/ou de *surélévation* sont autorisés dans la limite de la *hauteur* de la *construction existante* à l'exception des communes **d'Asnières-sur-Seine et de Gennevilliers**.
 - les surélévations peuvent être permises au-delà de la *bande de constructibilité*, s'il y en a une, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 10 m et R+1+C.

5.3.2 Dispositions particulières à certaines communes :

- 5.3.2.1 Sur la commune de Bois-Colombes, à l'exception des constructions relevant de l'indice de forme urbaine 1, lorsque la largeur de la *voie* est inférieure ou égale à 10 m, et sur la commune de Clichy-la-Garenne pour les constructions relevant des indices de forme urbaine 1, 2 et 3, en sus de la *hauteur* globale et du nombre de niveaux, la *hauteur* en tout point de la construction, doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction et l'*alignement* opposé, augmentée de 3 mètres, soit $H \leq L + 3m$.
- 5.3.2.2 Cas particulier de la rue des Bourguignons (du n°31 au 145) sur la commune de Bois-Colombes : la *hauteur* en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction et l'*alignement* opposé augmentée de 3 mètres, soit $H \leq L + 3m$; en outre, au moins 50 % du linéaire de *façade* située au-dessus du rez-de-chaussée sera en recul d'un mètre minimum.
- 5.3.2.3 Règle de *hauteur* en bordure du secteur pavillonnaire (indice de forme urbaine 4 et 5) : Sur la commune de Bois-Colombes, pour tout terrain, situé dans les indices 1, 2, 3, 6, 7, 8, dont l'une des *limites séparatives* correspond à une limite avec un terrain d'indice 4 ou 5, dans une *bande* de 3 mètres comptée à partir de cette *limite séparative*, la *hauteur* maximale des constructions est diminuée de 2 niveaux, tout en garantissant une *hauteur* minimale de R+1+C.
- 5.3.2.4 Sur la commune de Bois-Colombes, à l'exception des constructions relevant de l'indice de forme urbaine 4, des dépassements ponctuels de *gabarit-enveloppe* sont autorisés en cas d'accolement à un immeuble existant plus haut, dans la limite de 3 mètres de *hauteur* et sur un linéaire de *façade* accolée de 6 ou 8 mètres ou 2/3 du linéaire de la *façade* totale de la nouvelle construction.
- 5.3.2.5 Pour les secteurs UAL8x9 sur la commune de Gennevilliers, par dérogation à l'indice de *hauteur* 9, la *hauteur* des constructions pourra atteindre 35 mètres dans la limite de 15% de la *superficie du terrain d'assiette*.

ARTICLE 6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1 Aspect extérieur

6.1.1 Principes d'insertion urbaine et paysagère :

- 6.1.1.1 L'insertion urbaine et paysagère des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes implique la prise en compte :
- de la configuration du terrain, sa situation, sa topographie, ainsi que des risques et nuisances auxquels il peut être exposé ;
 - des caractéristiques des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques peuvent être morphologiques (hauteurs, largeurs des façades sur voies, nature et forme des couronnements, implantation en limite de la voie ou en retrait, existence de percées visuelles vers les cœurs d'îlot...) ou relatives aux façades des constructions existantes (rythmes, échelles, ordonnancement, composition, ornements, matériaux, reliefs, teintes ...).
- 6.1.1.2 L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si elle ne répond pas aux conditions de bonne insertion urbaine et paysagère énumérées aux alinéas ci-dessus ou si la construction, l'installation ou l'ouvrage, notamment par son implantation, son volume, son rythme, son aspect, sa teinte ou ses saillies est de nature à porter atteinte, suivant le principe d'insertion urbaine et paysagère énoncé ci-avant, au caractère ou à l'intérêt des constructions existantes sur le terrain ou dans les lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation du patrimoine bâti identifié à l'article 7.1 et sur le plan de zonage.
- 6.1.1.3 Ces principes ne doivent pas aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié de pastiche. Les constructions neuves et les interventions sur les constructions existantes relevant d'une expression architecturale contemporaine sont admises.
- 6.1.1.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain et non l'inverse.

6.1.2 Intégration des éléments techniques :

- 6.1.2.1 Les locaux techniques (locaux poubelles, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction ou un mur de *clôture* ou être regroupés dans des locaux *annexes* bien intégrés à l'opération tout en préservant leur accessibilité.
- 6.1.2.2 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la *voie* publique.
- 6.1.2.3 Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la *construction principale* ou à la *clôture* et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- 6.1.2.4 Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes

à la *construction principale*, ainsi que les infrastructures de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

- 6.1.2.5 Les *extensions*, garages, *annexes* ainsi que leurs toitures doivent être traités de manière à s'harmoniser avec la *construction principale*.
- 6.1.2.6 Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

6.1.3 Aspect des matériaux :

- 6.1.3.1 Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer harmonieusement avec les paysages urbains. Ils devront présenter un aspect qualitatif. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parois extérieures des constructions, ni sur les *clôtures*, y compris en *limite séparative*. De plus, les matériaux réfléchissants sont interdits. A **Asnières-sur-Seine**, les matériaux type PVC sont à proscrire.
- 6.1.3.2 La mise en œuvre des matériaux employés doit garantir leur bonne tenue dans le temps.
- 6.1.3.3 Les éléments d'ornementation existants (*modénatures*, corniches, céramique de *façade*, ...) doivent être au maximum être conservés et restaurés. Cette exigence pourra être précisée en fonction des qualités du bâti existant qu'il soit ou non identifié en bâti remarquable.
- 6.1.3.4 Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres *modénatures*, ... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la *façade*.
- 6.1.3.5 Pour les couvertures des constructions à édifier ou à rénover, sont notamment interdits les aspects en tôle ondulée, sauf pour les constructions relevant de l'indice de forme urbaine 8, le bac acier pour les indices 1 à 4 ainsi que le fibrociment, papier goudronné, plastique, tuile de type ardoisé pour tous les indices.
- 6.1.3.6 En toiture, les matériaux à albedo élevé sont encouragés à condition de ne pas générer d'effet brillant, scintillant ou réfléchissant et sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- 6.1.3.7 Les matériaux utilisés pour les bâtiments légers, mobiles ou non, et construits par procédé de préfabrication ou de superposition de modules distincts, sont tolérés durant les périodes de travaux ou de chantiers sur les unités foncières concernées. Ils sont interdits à titre d'occupation définitive de la parcelle.
- 6.1.3.8 Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées en toiture, en *retrait* des *façades* et s'intégrer harmonieusement au bâtiment et au paysage urbain.
- 6.1.3.9 Un soin particulier d'intégration devra être apporté aux conduits de cheminée.

6.2 Façades

Les constructions et leurs façades se présentent en général sous la forme de différents registres (soubassement, façade, couronnement) qui participent à leur composition architecturale. Le marquage de ces registres peut être important, plus faible ou absent suivant les époques et types d'architecture.

Les éventuels retraits en étage ont vocation à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions ou à animer les façades.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le choix de matériaux de façade favorables à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain ainsi que la mise en œuvre de dispositifs destinés à assurer le confort thermique et les performances énergétiques ne s'opposent pas à une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions dès lors que ceux-ci font l'objet d'une intégration soignée.

6.2.1 Dispositions communes aux façades :

- 6.2.1.1 Les *façades* devront privilégier les teintes claires.
- 6.2.1.2 L'ensemble des *façades* et les pignons, comme toute l'enveloppe extérieure des constructions, doivent être traités avec le même soin que les *façades* principales.
- 6.2.1.3 Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres ...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures dues aux ruissellements).
- 6.2.1.4 Les *façades* sur rues doivent être percées de *baies*. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions relevant de l'indice de forme urbaine 8.
- 6.2.1.5 Pour les nouvelles constructions, les murs aveugles non traités, sans animation architecturale, végétale ou picturale, sont interdits.
- 6.2.1.6 Les murs implantés en limite séparative, créés ou mis à découvert, ainsi que les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent bénéficier d'un traitement de qualité en harmonie avec leur contexte, au même titre que les autres *façades*.
- 6.2.1.7 Les *extensions*, *surélévations* et modifications de *façade* devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des *modénatures* du bâtiment concerné.
- 6.2.1.8 Pour les constructions relevant des indices de formes urbaines 1 à 6, l'éclaircissement des *surélévations* (comble ou *étage* supplémentaire) devra respecter les axes de percements des *étages* inférieurs. Sur la commune de **Gennevilliers uniquement**, cette disposition ne s'applique que pour les constructions relevant des indices de forme urbaine 1 et 4.
- 6.2.1.9 La *lucarne* doit être dimensionnée en fonction des ouvertures situées au niveau inférieur. Elle doit présenter des dimensions en cohérence avec la composition de la *façade*. Elle sera axée, sauf justification architecturale, par rapport aux percements des *étages* inférieurs. Les *lucarnes*, plus hautes que larges, seront à privilégier notamment en *façade* sur rue. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.
- 6.2.1.10 Les climatiseurs et unité de pompe à chaleur ne doivent pas être posés sur les *façades* et doivent faire l'objet d'un traitement architectural. En cas d'installation en *toiture-terrasse*, le dispositif devra respecter un *retrait* supérieur ou égal à sa *hauteur* par rapport aux *façades* et faire l'objet d'une intégration.

- 6.2.1.11 Les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la *façade* sont interdits. Les volets roulants doivent être intégrés à la construction. Pour les *constructions existantes* le coffre devra être non visible ou intégré à la construction en étant complété par un dispositif de type lambrequin.
- 6.2.1.12 Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.
- 6.2.1.13 Les descentes d'eaux pluviales sont de couleur en harmonie avec les teintes de *façade*. Elles devront être intégrées à la composition architecturale des *façades*. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les « barbacanes » sont interdites sauf impossibilité technique pour les *constructions existantes*.
- 6.2.1.14 Les *façades* présentant un aspect uniformément transparent, réfléchissant ou miroir sont interdites. Le cas échéant, les mesures adéquates afin d'éviter les chocs pour l'avifaune seront mises en place (verre sérigraphié, vitres nervurées, dépolies, sablées, etc...). Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une *façade* composée, pour partie et de façon minoritaire, d'éléments ponctuels disposant d'un aspect uniformément transparent, réfléchissant ou miroir.

6.2.2 Dispositions spécifiques relatives aux façades pour certaines communes :

- 6.2.2.1 Sur les communes de **Gennevilliers et Clichy-la-Garenne**, les terrains repérés sur le plan de zonage par l'indice de forme urbaine 1, les *baies* côté rue doivent présenter une verticalité. De plus, les fenêtres avec allège fixe sont interdites.
- 6.2.2.2 Sur les communes de **Gennevilliers et Clichy-la-Garenne** les portes cochères et porte de garages devront être conservées avec deux battants.
- 6.2.2.3 Sur les communes de **Gennevilliers et Clichy-la-Garenne**, les garde-corps des espaces extérieurs notamment les terrasses, balcons et loggias devront être traités de manières à garantir l'intimité et à laisser passer la lumière.
- 6.2.2.4 Sur la commune de **Clichy-la-Garenne**, les canisses, bâches textiles, haies ou treillis artificiels sont interdits sur les balcons.

6.3 Toitures

6.3.1 Dispositions communes aux toitures :

- 6.3.1.1 Le *couronnement* des constructions qu'il soit traité en *combles*, en *attique* ou en *toiture-terrasse*, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les *constructions contiguës* et le paysage urbain immédiat. Dans le cas de *combles*, les éléments techniques (notamment machineries d'ascenseurs, pompes à chaleur, équipements de ventilation, de climatisation) doivent être incorporés dans le volume de toiture.
- 6.3.1.2 Tout *édicule* en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les installations techniques en toiture doivent être masquées ou faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la composition architecturale et dans le respect du site et du paysage environnant.

6.3.1.3 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ; il est ainsi préconisé de :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage par rapport à la toiture,
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en *façade*, et privilégier une certaine symétrie,
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives,
- prévoir une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition,
- privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances,
- choisir un capteur dont le coloris est en accord avec la toiture,
- Pour les toitures terrasses, ils ne devront pas dépasser la *hauteur* de l'*acrotère*.

6.3.2 Toitures avec combles :

6.3.2.1 Les toitures à *combles brisés* ou cintrés sont uniquement **admisses pour des bâtiments d'une hauteur de 3 niveaux au minimum, soit R+1+C** (indice 2). Elles doivent respecter une pente du brisis comprise entre 75 et 80 degrés et un terrasson compris entre 10 et 25 degrés. Les brisis en *saillie* sont interdits.

6.3.2.2 Les toitures à *pan* devront respecter une pente maximale de 45 degrés.

6.3.2.3 Sur la commune de **Gennevilliers** les terrains repérés sur le plan de zonage par l'indice de forme urbaine 1, la pente des toitures à deux pans sera comprise entre 25 et 45 degrés. Pour les *extensions* et les *annexes* situées à l'arrière de la *construction principale* des pentes plus faibles sont autorisées, sans être inférieures à 5°.

6.3.2.4 Sur la commune de **Gennevilliers** les terrains repérés sur le plan de zonage par l'indice de forme urbaine 4, la pente des toitures à deux pans sera comprise entre 20 et 40 degrés. Pour les *extensions* et les *annexes* à l'arrière de la *construction principale* des pentes plus faibles sont autorisées, sans être inférieures à 5°.

6.3.2.5 Les *combles* des constructions à édifier ne pourront accueillir qu'un seul niveau pour éviter les effets de toiture important.

6.3.3 Toitures-terrasses :

6.3.3.1 Les garde-corps de sécurité doivent être les plus discrets possible, soit :

- par relèvement de l'*acrotère*,
- par la reprise des garde-corps de la *façade*,
- par un dispositif transparent ou en partie ajouré implanté en *retrait* des *façades*.

6.3.3.2 En cas de toitures-terrasses, celles-ci devront répondre, sur au moins 60% de la surface des toitures, à une ou plusieurs fonctions ou usages suivants :

- être végétalisées avec un minimum de 0,25 mètre (constructions neuves et *extensions*) ou 0,15 mètre (*surélévation* de *constructions existantes*) de substrat

nutritif en *terre végétale* (les éléments et émergences techniques seront au maximum regroupés pour maximiser la végétalisation),

- permettre la production d'énergie renouvelable tout en garantissant une bonne intégration architecturale,
- être accessibles pour un usage privatif ou collectif, à l'exception des formes urbaines 4 et 5 à Argenteuil,
- permettre les installations liées à l'agriculture urbaine,

Si en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

6.4 Clôtures

6.4.1 Dispositions générales pour toutes les clôtures :

- 6.4.1.1 Les *clôtures* participent à la composition du paysage et à l'identité visuelle de l'espace public. Elles doivent faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction et l'aménagement du terrain en tenant compte de son environnement : dimension, choix des matériaux, coloris, végétaux, ...
- 6.4.1.2 Tout projet ne présentant pas les composantes garantissant la qualité des paysages urbains et naturels pourra être refusé.
- 6.4.1.3 Les *clôtures* doivent présenter une cohérence avec la composition architecturale de la construction dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- 6.4.1.4 La conception des *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.
- 6.4.1.5 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

6.4.2 Des dérogations aux règles relatives aux clôtures pourront être accordées, aussi bien en termes de hauteur que d'aspect :

- 6.4.2.1 Dans le cadre de **projet global et en accord avec la commune concernée**, pour assurer la protection par rapport aux axes structurants créateurs de nuisances,
- 6.4.2.2 Pour la *surélévation* par un dispositif ajouré des *clôtures* existantes dont les murets existants ne permettraient pas de respecter la répartition un tiers/deux tiers entre partie pleine et partie ajourée, fixée pour les *clôtures* sur emprises publiques et *voies*,
- 6.4.2.3 Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics devant répondre aux obligations du plan Vigipirate,

- 6.4.2.4 Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle,
- 6.4.2.5 Il est possible de restituer ou de restaurer une *clôture* existante même si celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLUI.

6.4.3 Composition des clôtures :

- 6.4.3.1 Les *clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché.
- 6.4.3.2 Sont notamment interdits : la tôle, le fil barbelé, les parpaings non enduits et les plaques de béton.
- 6.4.3.3 Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.
- 6.4.3.4 Les matériaux et filtres visuels qui tendent à homogénéiser les paysages urbains et détériorent la qualité des espaces urbains sont à éviter. Les canisses, bâches textiles, haies ou treillis artificiels sont interdits sur les *voies* et emprises publiques et les *limites séparatives*.

6.4.4 La hauteur des clôtures :

- 6.4.4.1 La *hauteur* des *clôtures* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les parcs et jardins publics n'est pas réglementée.
- 6.4.4.2 A l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des poteaux, des portails et des éléments de serrurerie, dont la *hauteur* peut atteindre 2,50 mètres, la *hauteur* des *clôtures* est limitée à 2,20 mètres maximum sauf pour les constructions relevant de l'indice de forme urbaine 8 où elle est limitée à 2,60 mètres maximum.
- 6.4.4.3 La hauteur peut être portée à 2,60 maximum sur les limites séparatives.
- 6.4.4.4 Des *hauteurs* supérieures peuvent être autorisées pour permettre l'entretien, la *restauration* ou la *reconstruction* à l'identique de *clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect.

6.4.5 Dispositions spécifiques aux clôtures sur emprises publiques et voies :

- 6.4.5.1 Les *clôtures* devront être composées :
- pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 1 et 2 : d'une clôture avec une partie basse maçonnée de 0,40 mètre minimum à 1 mètre maximum et avec une partie haute à barreaudage vertical composée de vides entre la partie basse maçonnée et le festonnage ainsi qu'entre les piliers et le festonnage. Toutefois, les murs pleins existants présentant un intérêt architectural et urbain devront être conservés.
 - pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 3, 4 et 5 : d'une clôture avec une partie basse maçonnée de 0,40 mètre minimum à 1 mètre maximum et avec une

partie haute à barreaudage vertical composée de vides entre la partie basse maçonnée et le festonnage ainsi qu'entre les piliers et le festonnage.

- pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 6 : d'un barreaudage vertical ou d'une partie basse maçonnée entre 0,10 mètre minimum et 1 mètre maximum et avec une partie haute à barreaudage vertical composée de vides entre la partie basse maçonnée et le festonnage ainsi qu'entre les piliers et le festonnage.
- pour les terrains relevant de l'indice de forme urbaine 7 et 8 : d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnée comprise entre 0,10 mètre et 0,40 mètre surmonté par un barreaudage vertical.

6.4.5.2 Sur la commune de **Bois-Colombes** uniquement, les *clôtures* sont obligatoires en bordure d'*emprise publique* ou de *voie* si la construction est implantée en *recul*.

6.4.6 Dispositions spécifiques aux *clôtures* en *limite séparative* :

6.4.6.1 Les *clôtures* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie.

6.5 Devantures commerciales

6.5.1 Dispositions communes aux devantures commerciales :

6.5.1.1 Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

6.5.1.2 Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

6.5.1.3 Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs fluorescentes ou criardes sont à proscrire,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne.

6.5.1.4 Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *sailie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

6.5.1.5 Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

6.5.1.6 L'aspect des devantures commerciales doit être conforme aux prescriptions du Règlement Local de Publicité intercommunale (RLPi)

ARTICLE 7. PATRIMOINE BATI, NATUREL, ET PAYSAGER

Se reporter à la section 6 du titre 1 - Dispositions générales.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1 Dispositions générales

8.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de *destination* ou de *sous-destination* ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute *extension* créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la *destination* « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2 Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1 Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés

8.2.1.1 En cas d'impossibilité technique justifiée de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération, le demandeur du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EISCP).

8.2.1.2 Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction. Cependant :

- à Argenteuil et à Colombes, les places suivantes peuvent être aménagées sur les *espaces libres* à condition de représenter au maximum 20% des *espaces libres* du terrain :
 - places de livraison,
 - places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite,
 - places de stationnement de deux-roues motorisés,
 - places de stationnement automobile, dans la limite de 6 places,
 - places de stationnement automobile des constructions à *sous-destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- à Asnières-sur-Seine et à Bois-Colombes, pour les zones concernées par l'indice de forme urbaine « 4 » une place de stationnement peut être réalisée sur les *espaces libres*.
- à Gennevilliers une partie des places de stationnement pourront être réalisées sur les *espaces libres*.

8.2.1.3 La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules (voir définition dimensionnement des places de stationnement)

8.2.1.4 Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2 Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1 La norme de stationnement s'applique selon la sectorisation définie au plan des périmètres (5.0 plan des périmètres - Territoire) et est différenciée selon la *destination* ou la *sous-destination* des constructions.
- 8.2.2.2 Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.3 Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.4 Pour les constructions à *sous-destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.5 Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou *sous-destinations*, elle doit satisfaire, de façon cumulative, aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou *sous-destinations*.
- 8.2.2.6 Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent, y compris lorsque la dernière tranche ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée (selon les besoins estimés,...).
- 8.2.2.7 Concernant les *sous-destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnements vélo créés sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.8 La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.
- 8.2.2.9 Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.
- 8.2.2.10 Les normes de stationnement concernent l'ensemble des véhicules motorisés.

Zone urbaine / Article 8. Stationnement

Destination	<i>Sous-destination</i>	Secteur 1 Clichy-la-Garenne <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>		Secteur 1a Clichy-la-Garenne <u>Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	Aucun		0,5 place par logement	
	Hébergement	Aucun		Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé	
	Restauration	<u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ²		<u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 160 m ²	
	Commerce de gros	1 place par tranche de 160 m ²		1 place par tranche de 120 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 160 m ²	
	Hôtels Autres hébergements touristiques	Aucune exigence	0,25 place par chambre	Aucune exigence	0,25 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 130 m ²	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 130 m ²	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²

Destination	<i>Sous-destination</i>	Secteur 2 Asnières-sur-Seine / Bois-Colombes Colombes / Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>		Secteur 2a Asnières-sur-Seine / Bois-Colombes Colombes / Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne <u>Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	0,75 place/logement T1 et T2 1 place/logement à partir du T3		1 place/logement	
		<u>Logement social</u> : 0,5 place par logement		<u>Logement social</u> : 0,5 place /logement T1 et T2 1 place /logement à partir du T3	
	Hébergement	Selon les besoins estimés d'après la nature de l'hébergement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés		Selon les besoins estimés d'après la nature de l'hébergement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Restauration				
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ²		1 place par tranche de 80 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Hôtels Autres hébergements touristiques	0,25 place par chambre	0,5 place par chambre	0,5 place par chambre	0,75 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	toute sous- <i>destination</i> /selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés		toute sous- <i>destination</i> /selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés	
Autres activités des secteurs	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²

Destination	<i>Sous-destination</i>	Secteur 3 Argenteuil <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>		Secteur 3a Argenteuil <u>Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	1 place /logement		1 place / logement T1/T2 1,5 place /logement à partir du T3	
		<u>Logement social</u> : 0,5 place/ logement		<u>Logement social</u> : 1 place/ logement	
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 0,5 place /10 chambres Autres : Selon les besoins estimés		Résidence étudiante : 1 place /10 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 0,5 place /10 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé	
	Restauration	<u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²		<u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ²		1 place par tranche de 80 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Hôtels Autres hébergements touristiques	0, 5 place par chambre	0,75 place par chambre	0, 75 place par chambre	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²

Destination	<i>Sous-destination</i>	Tous secteurs <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>		Tous secteurs <u>Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant</u>	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Commerce et activités de service	Cinéma	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	1 place pour une capacité de 40 personnes		1 place pour une capacité de 40 personnes	
	Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ² <u>De 2 500 m² à 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 300 m ² <u>Au-delà de 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m ²		<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ² <u>De 2 500 m² à 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 150 m ² <u>Au-delà de 5 000 m²</u> : place par tranche de 250 m ²	
	Entrepôt	<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m ² <u>Entre 2 500 et 5000 m²</u> : 1 place par tranche de 1 000 m ² Au-delà de 5000 m ² : selon les besoins estimés		<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 250 m ² <u>Entre 2 500 m² et 5000 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m ² Au-delà de 5000 m ² : selon les besoins estimés	
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	

8.3 Stationnement des vélos

8.3.1 Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1 Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés.
- 8.3.1.2 Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3 Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. Pour les places qui ne sont pas réalisées en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé : ascenseur adapté, rampe inférieure à 12%, ...
- 8.3.1.4 Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places. La surface peut être réduite en installant des dispositifs à plusieurs niveaux, en ce cas, les dégagements doivent être adaptés. Toutefois, l'ensemble des dispositifs resserrés sera limité à moins de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un espace de stationnement vélo.
- 8.3.1.5 Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.6 Il est préconisé de prévoir une ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo-cargo ».
- 8.3.1.7 Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2 Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.2.1 Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.2.2 La règle de stationnement est différenciée selon la *sous-destination* des constructions.
- 8.3.2.3 En cas de pluralité de *destinations* et de *sous-destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci

Destination	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	<u>T1-T2</u> : 1 place par logement <u>T3-T4-T5 et plus</u> 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m² au total
	Hébergement	1 place pour 2 unités (1 unité = chambre, lit, etc)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 500 m²</u> : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc <u>Au-delà de 500 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Restauration	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m² sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés
	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des travailleurs, agents ou usagers accueillis simultanément
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des travailleurs, agents ou usagers accueillis simultanément
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

8.4 Règles pour la création d'aires de livraison

8.4.1 Dispositions générales :

- 8.4.1.1 Les nouvelles constructions ainsi que les extensions entraînant un dépassement du seuil à partir duquel il est nécessaire de prévoir des aires de livraison, prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.
- 8.4.1.2 Les aires de livraison, ainsi que leurs **accès**, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- 8.4.1.3 Les dimensions doivent être suffisantes pour permettre l'**accès** de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
- 8.4.1.4 Les seuils à partir desquels des espaces doivent être réservés pour création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque **destination** et **sous-destination**, sont présentées dans le tableau ci-dessous.
- 8.4.1.5 Les **destinations** et **sous-destinations** non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destination	Sous-destination	Seuils à partir desquels doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention (tous secteurs)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A partir de 1 000 m ² de SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtels	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A partir de 400 m ² de SDP
	Entrepôt	Dès qu'une construction ou installation est envisagée
	Bureau	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Centre de congrès et d'exposition	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A adapter aux besoins spécifiques des établissements

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1 Voie de desserte

- 9.1.1.1 Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2 Les nouvelles *voies* carrossables auront une largeur minimale de 3,50 mètres.
- 9.1.1.3 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.4 Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.5 Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.6 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.7 La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *renovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain, sous réserve, notamment de ne pas aggraver le risque d'insuffisance en matière de secours incendie.

9.2 Accès

- 9.2.1.1 Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 9.2.1.2 Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3 Pour chaque *terrain d'assiette*, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de linéaire de terrain.
- 9.2.1.4 En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5 Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 Eau potable

- 10.1.1.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 10.1.1.2 Des conditions locales spécifiques peuvent s'appliquer en fonction des schémas de distribution locaux. L'accord préalable du gestionnaire de réseau est requis avant tout raccordement.

10.2 Assainissement

10.2.1 Dispositions générales :

- 10.2.1.1 Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2 A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3 Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2 Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1 Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2 Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3 Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1 Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2 Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3 Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5 Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6 Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7 Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.
- 10.2.3.8 Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.2.3.9 Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3 Collecte des déchets

10.3.1 Dispositions générales :

- 10.3.1.1 Les constructions, locaux ou installations soumis à autorisation d'urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des *destinations*, des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.
- 10.3.1.2 Uniquement à Gennevilliers, pour les logements collectifs ne bénéficiant pas de bornes d'apport volontaire (BAV), un local encombrant devra être mutualisé avec le local dédié aux ordures ménagères.

- 10.3.1.3 Uniquement à Gennevilliers, pour les logements collectifs bénéficiant de BAV, le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions et répondra aux conditions suivantes : 1 m²/4 logements.
- 10.3.1.4 Dans les opérations d'aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- 10.3.1.5 Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d'autorisation d'urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalités de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.
- 10.3.1.6 Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le *terrain d'assiette* de l'opération et accessible de la *voie* publique.
- 10.3.1.7 Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les *constructions principales* et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.
- 10.3.1.8 Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).
- 10.3.1.9 Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1 Dispositions générales :

- 10.4.1.1 Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2 Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3 Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4 A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5 Réseau de chaleur et de froid

10.5.1 Dispositions générales :

10.5.1.1 Les nouvelles constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.

10.5.1.2 Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A	Secteur à vocation agricole, correspondant à la Plaine d'Argenteuil
Ap	Secteur à vocation agricole, protégé au titre de son intérêt paysager, écologique

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1 Disposition générale et champ d'application :

1.1.1 Sont interdits dans toute la zone A :

- 1.1.1.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2 A l'exception des abords du STECAL **ARG-S1**, les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- 1.1.1.3 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- 1.1.1.4 Les caravanes ainsi que l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.1.1.5 Au sein du STECAL **ARG-S1**, toute nouvelle construction destinée à l'habitation.
- 1.1.1.6 L'installation de pylônes nécessaires aux fonctionnements des télécommunications.

1.1.2 Sont autorisées sous conditions dans toute la zone A :

- 1.1.2.1 La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'activité agricole du secteur ou un projet d'utilité publique et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.1. Dispositions spécifiques selon les indices de destination

✅ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ❌ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	A	Ap	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	✅	⚠	Sous la double condition de ne pas dépasser 50 m d' <i>emprise au sol</i> et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.
	Exploitation forestière	❌	❌	
HABITATION	Logement	⚠	❌	Sous condition : - d'être regroupé avec les bâtiments d'exploitation, - d'être implantée à moins de 30 mètres du siège de l'exploitation - de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain du projet. Les <i>extensions</i> et <i>annexes</i> des habitations existantes sont autorisée sous conditions cumulatives suivantes : - d'être est implantée à moins de 30 mètres maximum de la <i>construction principale</i> existante et régulièrement autorisée à <i>destination</i> de logement. - de ne pas compromettre l'activité agricole. Le total cumulé de la <i>surface de plancher</i> des <i>extensions</i> des habitations existantes et des <i>annexes</i> à construire est limitée à 30 m² ou à 30% de la <i>surface de plancher</i> de la construction d'habitation principale, sans excéder 60 m².
	Hébergement	❌	❌	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	❌	Sous la double condition d'être liée à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
	Restauration	❌	❌	
	Commerce de gros	❌	❌	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	❌	❌	
	Hôtels	❌	❌	
	Autres hébergements touristiques	❌	❌	
	Cinéma	❌	❌	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⚠	❌	Sous la triple condition : - d'être limité aux seules constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUi, - de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain, - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

Zone agricole / Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	A	Ap	CONDITIONS
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	—	—	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	—	—	
	Salles d'art et de spectacles	—	—	
	Equipements sportifs	—	—	
	Lieux de culte	—	—	
	Autres équipements recevant du public	—	—	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	!	—	Sous la double condition d'être liée à la transformation et/ou au conditionnement des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages
	Entrepôt	!	—	
	Bureau	—	—	
	Centre des congrès et d'exposition	—	—	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	—	—	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1 Champs d'application :

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

- Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité, la collecte des ordures ménagères ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,
- Les ouvrages et locaux liés à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs,
- Les plantations,
- Les *clôtures*.

3.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone agricole A

3.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- 3.2.1.1 Les constructions destinées à l'habitation et liées à l'exploitation agricole doivent s'implanter avec un *recul* minimum de 4 mètres.
- 3.2.1.2 Les constructions destinées à l'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.
- 3.2.1.3 Les constructions à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics, peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.

3.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

- 3.2.2.1 Les constructions destinées à l'habitation et liées à l'exploitation agricole doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*. Le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h$, sans être inférieur à 4 mètres.
- 3.2.2.2 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent s'implanter à 20 mètres minimum des *limites séparatives* et à 100 mètres minimum des zones urbanisées U et du STECAL ARG-S1.
- 3.2.2.3 Les constructions à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics, peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *retrait*.

3.2.3 Implantations des constructions sur une même propriété :

- 3.2.3.1 Les constructions, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur le même terrain, doivent respecter une distance égale ou supérieure à la moitié de la *hauteur* la plus élevée, soit $H=L/2$, sans être inférieure à 4 mètres.

3.2.4 Emprise au sol maximale des constructions :

Non règlementée

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1 Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la *hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,
- Les souches de cheminées,
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètres de *hauteur*,
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètres et à condition d'être traités à *claire-voie*.

4.2 Dispositions générales

L'aménagement et l'*extension* des *constructions existantes* de *hauteur* supérieure à 15 mètres sont possibles dans la limite de la *hauteur* des bâtiments existants.

- 4.2.1 Hors secteur Ap et STECAL ARG-S1, la *hauteur* maximale des constructions d'habitation ne pourra excéder 10 mètres

- 4.2.2 En secteur Ap, la *hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

4.3 Dispositions particulières et alternatives

- 4.3.1 Une *hauteur* supplémentaire pourra être autorisée pour la mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure, dans la limite de 0,35 mètre.

- 4.3.2 Secteur couvert par un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

COMMUNE	STECAL	Hauteur maximale autorisée des <i>extensions</i>
ARGENTEUIL Secteur Habité	ARG-S1	4 mètres à l' <i>égout du toit</i> ou au sommet de l' <i>acrotère</i> , sans dépasser la <i>hauteur</i> de la <i>construction existante</i> .

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Aspect extérieur

5.1.1 Dispositions générales :

- 5.1.1.1 Les constructions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur être intégrées de manière harmonieuse, dans le paysage naturel dans lequel elles sont implantées, en tenant compte de l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi que de l'architecture et de la typologie des *constructions existantes* situées à proximité.
- 5.1.1.2 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- 5.1.1.3 L'homogénéité des constructions d'origine, si elles sont de tenue correcte, doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :
- formes de toitures et pentes de toit ;
 - couleurs ;
 - taille et proportion des ouvertures ;
 - typologies des *clôtures* ;
 - volets et fermetures.
- 5.1.1.4 Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du secteur.

5.1.2 Aspect des matériaux – *façades* et toitures :

- 5.1.2.1 Les bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles doivent être réalisés :
- soit en bois,
 - soit en *bardage* métallique ; dans ce cas est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.
- 5.1.2.2 En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de *modénature*.
- 5.1.2.3 Les *extensions* doivent être conçues et réalisées :
- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine,
 - soit en adoptant un parti architectural contemporain.
- 5.1.2.4 Les murs anciens en pierre doivent être conservés, sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions.

5.1.3 Clôtures :

- 5.1.3.1 Les *clôtures* ne peuvent pas dépasser 2 m. Elles sont réalisées par un grillage ou une grille ajourée avec, éventuellement un muret de soutènement en maçonnerie, doublé d'une haie vive constituée d'essences variées, adaptées au sol et au climat, choisies parmi les essences locales. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.
- 5.1.3.2 Les murs bahuts sont interdits.
- 5.1.3.3 La conception des *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de *clôture*.
- 5.1.3.4 La *hauteur* des *clôtures* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les parcs et jardins publics n'est pas réglementée.

5.2 Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures

Non réglementée

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les *espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau, en conservant au maximum les plantations et la pleine terre.

6.1 Traitement des espaces libres

6.1.1 Dispositions générales :

- 6.1.1.1 Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les *espaces libres* des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, ainsi qu'à la conservation de la pleine terre.
- 6.1.1.2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (gazons renforcés, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales..
- 6.1.1.3 Dans le STECAL et **AR-S1**, au moins 60% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

6.2 Plantations

6.2.1 Dispositions générales :

- 6.2.1.1 Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants.
- 6.2.1.2 Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres de haute tige et arbustes, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction destinée à l'exploitation agricole.
- 6.2.1.3 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandations de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Ile de France.
- 6.2.1.4 Une attention sera portée sur les capacités des essences choisies à s'adapter au changement climatique.
- 6.2.1.5 Les *espèces exotiques envahissantes* identifiées par arrêtés ministériels sont interdites.
- 6.2.1.6 Parcs de stationnement et leurs *accès* :
 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement.
 - Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- 6.2.1.7 Dans le STECAL « AR-S1 » : le maintien des arbres de haute tige existants est imposé (à l'exception des résineux).

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1 Patrimoine bâti

Se reporter à la section 6 du titre 1 - Dispositions générales.

7.2 Patrimoine naturel et paysager

Se reporter à la section 6 du titre 1 - Dispositions générales.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1 Dispositions générales :

- 8.1.1 Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- 8.1.2 Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 Eau potable

10.1.1 Dispositions générales :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

10.2 Assainissement

10.2.1 Dispositions générales :

10.2.1.1 Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).

10.2.1.2 A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

10.2.1.3 Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2 Gestion des eaux usées et assainissement :

10.2.2.1 Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

- 10.2.2.2 Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3 Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1 Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2 Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3 Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5 Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6 Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7 Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.
- 10.2.3.8 Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.2.3.9 Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3 Collecte des déchets

10.3.1 Dispositions générales :

- Les locaux de stockage des conteneurs à déchets seront correctement accessibles, dimensionnés et équipés pour répondre aux besoins de la réglementation en vigueur et des dispositions du tri sélectif.

10.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

N	Zone Naturelle
Ne	Zone Naturelle équipée
Np	Zone naturelle des grands parcs

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1 Disposition générale et champ d'application

1.1.1 Sont interdits dans toute la zone N :

- 1.1.1.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol, situé en dehors du périmètre de permis exclusif de carrières accordé à la société PLACOPLATRE par arrêté préfectoral N°13648 du 14 novembre 2016.
- 1.1.1.2 Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis,
- 1.1.1.3 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.
- 1.1.1.4 Les antennes relais.

1.2 Dispositions relatives aux ouvrages techniques

1.2.1 Dispositions générales :

Sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration urbaine et paysagère aient été prises et dans le respect des éléments identifiés comme à préserver ou valoriser au titre des articles L.151-19 et L151-23, les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (EICSP). Notamment :

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

1.1 Dispositions spécifiques selon les indices de destination

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	N	Ne	Np	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	⛔	⛔	⛔	
	Exploitation forestière	⛔	⛔	⛔	
HABITATION	Logement	⚠	⛔	⛔	Sous la double condition : - d'être limité aux seules <i>extensions</i> et <i>annexes</i> des habitations existantes : ✓ Le total cumulé de la <i>surface de plancher</i> des <i>extensions</i> des habitations existantes et des <i>annexes</i> à construire est limitée à 30 m² ou à 30% de la <i>surface de plancher</i> de la construction d'habitation principale, sans excéder 60 m². ✓ L'implantation des <i>extensions</i> et <i>annexes</i> doit s'inscrire dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis la <i>construction principale</i> existante à <i>destination</i> d'habitation. - Sauf si nécessaire à la surveillance ou le gardiennage d'établissements existants ou autorisés.
	Hébergement	⛔	⛔	⛔	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⛔	⛔	⛔	
	Restauration	⛔	⛔	⛔	
	Commerce de gros	⛔	⛔	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⛔	⛔	⛔	
	Hôtels	⛔	⛔	⛔	
	Autres hébergements touristiques	⛔	⛔	⛔	
	Cinéma	⛔	⛔	⛔	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⛔	⚠	⚠	Sous condition d'être limité aux seules constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUi.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⛔	⚠	⚠	Sous la double condition d'être limité aux seules constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUi et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⛔	⛔	⛔	
	Salles d'art et de spectacles	⛔	⛔	⛔	
	Equipements sportifs	⛔	⛔	⛔	

Zone naturelle / article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation de sols et nature d'activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	N	Ne	Np	CONDITIONS
	Lieux de culte	—	—	—	
	Autres équipements recevant du public	—	—	—	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	—	—	—	
	Entrepôt	—	—	—	
	Bureau	—	—	—	
	Centre des congrès et d'exposition	—	—	—	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	—	—	—	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1 Champs d'application

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :

- Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité, la collecte des ordures ménagères ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des *constructions existantes*,
- Les ouvrages et locaux techniques liés à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs,
- Les plantations,
- Les *clôtures*.

3.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone naturelle N

3.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Zone N et Np :

- 3.2.1.1 Les constructions doivent s'implanter avec un *recul* minimum de 6 mètres. Celui-ci est porté à 10m par rapport au domaine public ferroviaire et 25m par rapport aux voiries A15, A86, D1, D7, D9, D48, D311.

Zone Ne :

- 3.2.1.2 Les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *recul*.
- 3.2.1.3 En cas de *recul*, celui-ci doit être supérieur ou égal à 1 mètres.

3.2.2 Dispositions particulières et alternatives :

- 3.2.2.1 Pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, à un service public de transport ou de distribution de gaz naturel l'*alignement* ou le *recul* de minimum 0,5 mètre sont possibles.
- 3.2.2.2 Dans le cas de *constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-avant, les travaux d'*extension*, de *surélévation* ou d'amélioration, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à son égard réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 3.2.2.3 Les dispositions particulières d'implantations des *extensions* ne sont applicables que pour les *extensions* conduisant à augmenter le volume bâti de 30% maximum

3.2.3 Implantation par rapport aux *limites séparatives* :

Zone N et Np :

- 3.2.3.1 Les constructions doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*.
- 3.2.3.2 Le *retrait* doit être supérieur ou égal à la *hauteur* de la *façade*, soit $L \geq h$, sans être inférieur à 6 mètres.

Zone Ne :

- 3.2.3.3 Les constructions peuvent s'implanter en limites ou en *retrait* des *limites séparatives*.
- 3.2.3.4 Le *retrait* doit être supérieur à 2 mètres.

3.2.4 Dispositions particulières et alternatives :

- 3.2.4.1 Pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, à un service public de transport ou de distribution de gaz naturel l'implantation en *limites séparatives* est possible, avec un *retrait* minimum d'1 mètre.
- 3.2.4.2 Dans le cas de *constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-avant, les travaux d'*extension*, de *surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés sans dépasser une augmentation de 10% de l'*emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

3.2.5 Implantations des constructions sur une même propriété :

Non règlementée

3.2.6 Emprise au sol maximale des constructions :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée selon les modalités suivantes.

Zone N :

- 3.2.6.1 L'*emprise au sol* de toute construction ne doit pas excéder 1 % de la *superficie du terrain* sur lequel elle est implantée.

Zone Np :

- 3.2.6.2 L'*emprise au sol* de toute construction ne doit pas excéder 5 % de la *superficie du terrain* sur lequel elle est implantée.

Zone Ne :

- 3.2.6.3 L'*emprise au sol* de toute construction ne doit pas excéder 10 % de la *superficie du terrain* sur lequel elle est implantée.

Dispositions particulières et alternatives :

- 3.2.6.4 Dans le cas de *constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-avant, les travaux d'*extension*, de *surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés sans dépasser une augmentation de 10% de l'*emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1 Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la *hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètres de *hauteur* ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètres et à condition d'être traités à *claire-voie*.

4.2 Dispositions générales

4.2.1 Zone N et Np :

- 4.2.1.1 La *hauteur* totale des nouvelles constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, est fixée à 10 mètres au faîtage.

4.2.2 Zone Ne :

- 4.2.2.1 La *hauteur* totale des nouvelles constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, est fixée à 15 mètres au faîtage. Cette *hauteur* pourra être portée à 20 mètres à Argenteuil, dans le zone Ne, du moulin d'Orgemont.

4.3 Dispositions particulières et alternatives

4.3.1 Dispositions générales :

- 4.3.1.1 L'aménagement et l'*extension* des *constructions existantes* de *hauteur* supérieure à 15 mètres sont possibles dans la limite de la *hauteur* des bâtiments existants.
- 4.3.1.2 Une *hauteur* supplémentaire pourra être autorisée pour la mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure, dans la limite de 0,35 mètre.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Aspect extérieur

5.1.1 Dispositions générales :

- 5.1.1.1 Les constructions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur être intégrées de manière harmonieuse, dans le paysage naturel dans lequel elles sont implantées, en tenant compte de l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi que de l'architecture et de la typologie des *constructions existantes* situées à proximité.
- 5.1.1.2 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- 5.1.1.3 L'homogénéité des constructions d'origine, si elles sont de tenue correcte, doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :
- formes de toitures et pentes de toit ;
 - couleurs ;
 - taille et proportion des ouvertures ;
 - typologies des *clôtures* ;
 - volets et fermetures.
- 5.1.1.4 Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du secteur.

5.1.2 Aspect des matériaux – *façades* et toitures :

- 5.1.2.1 Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les *façades* des constructions et des *clôtures* (recouverts d'un enduit).
- 5.1.2.2 Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles. Les murs des *façades* sur rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.
- 5.1.2.3 En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de *modénature*.
- 5.1.2.4 Les *extensions* doivent être conçues et réalisées :
- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine,
 - soit en adoptant un parti architectural contemporain.

- 5.1.2.5 Les murs anciens en pierre doivent être conservés, sont autorisés les aménagements d'ouvertures pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions.

5.1.3 Clôtures :

- 5.1.3.1 Les *clôtures* ne peuvent pas dépasser 2 m. Elles sont réalisées par un grillage ou une grille ajourée avec, éventuellement un muret de soutènement en maçonnerie, doublé d'une haie vive constituée d'essences variées, adaptées au sol et au climat, choisies parmi les essences locales. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.
- 5.1.3.2 Les murs bahuts sont interdits.
- 5.1.3.3 La conception des *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de *clôture*.
- 5.1.3.4 La *hauteur* des *clôtures* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les parcs et jardins publics n'est pas réglementée.

5.1 Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures

Non réglementée

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les *espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau, en conservant au maximum les plantations et la pleine terre.

6.1 Traitement des espaces libres

6.1.1 Dispositions générales :

- 6.1.1.1 Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les *espaces libres* des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, ainsi qu'à la conservation de la pleine terre.
- 6.1.1.2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (gazons renforcés, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

6.2 Plantations

6.2.1 Dispositions générales :

- 6.2.1.1 Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants.
- 6.2.1.2 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandations de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île de France.
- 6.2.1.3 Une attention sera portée sur les capacités des essences choisies à s'adapter au changement climatique.
- 6.2.1.4 Les *espèces exotiques envahissantes* identifiées par arrêtés ministériels sont interdites.
- 6.2.1.5 Parcs de stationnement et leurs *accès* :
 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement.
 - Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1 Patrimoine bâti

Se reporter à la section 6 du titre 1- Dispositions générales.

7.2 Patrimoine naturel et paysager

Se reporter à la section 6 du titre 1- Dispositions générales.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1.1 Dispositions générales :

- 8.1.1.1 Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- 8.1.1.2 Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- 8.1.1.3 La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des lieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.
- 8.1.1.4 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

9.1.1 Dispositions générales :

- 9.1.1.1 Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2 Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 Eau potable

10.1.1 Dispositions générales :

- 10.1.1.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

10.2 Assainissement

10.1.2 Dispositions générales :

- 10.1.2.1 Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.1.2.2 A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.1.2.3 Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.1.3 Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.1.3.1 Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.1.3.2 Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.1.3.3 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.1.3.4 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.1.4 Gestion des eaux pluviales :

- 10.1.4.1 Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle après dépollution si nécessaire.
- 10.1.4.2 Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.1.4.3 Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.

- 10.1.4.4 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.1.4.5 Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.1.4.6 Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement seront équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs seront conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- 10.1.4.7 Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.1.4.8 Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.
- 10.1.4.9 Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.1.4.10 Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

ARTICLE 11. Collecte des déchets

11.1 Dispositions générales

- 11.1.1.1 Les locaux de stockage des conteneurs à déchets seront correctement accessibles, dimensionnés et équipés pour répondre aux besoins de la réglementation en vigueur et des dispositions du tri sélectif.

11.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

11.2.1 Dispositions générales :

- 11.2.1.1 Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 11.2.1.2 Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeSeine.fr

www.bouclenorddeSeine.fr/plui



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **Plu*i*** Boucle Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

4. Règlement écrit

4.2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines de Projet (UP)

4.2.1 ZONES UP ARGENTEUIL

ELABORATION

Approbation



Argenteuil Asnières-sur-Seine Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne Colombes Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne

Table des matières

UPAR01 – Ile Héloïse à Argenteuil.....	4
UPAR02 – Secteur Barbusse/Pont-Neuf à Argenteuil.....	27
UPAR03 – Secteur Mirabeau à Argenteuil.....	52

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

UPAR01 – Ile Héloïse à Argenteuil

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPAR01

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 1.1.1.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPAR01 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 1.1.2.2. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain,
- 1.1.2.3. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain.

1.2. Dispositions applicables en zone UPAR01

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPAR01	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✗	
	Entrepôt	⚠	Sous conditions d'être lié à la sous- <i>destination</i> artisanat et commerce de détail et d'être implantée sur la même unité commerciale.
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Dispositions générales et champ d'application :

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté ou avec un retrait de 2 mètres minimum.

3.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.

3.1.3. En cas de mise aux normes de constructions existantes en termes de sécurité, d'accessibilité et de collecte des ordures ménagères, des implantations différentes de celles sus notées peuvent être acceptées.

3.1.4. En infrastructure, les constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical défini par l'alignement actuel ou projeté.

3.1.5. Les saillies sur alignement ne peuvent être autorisées que sur les voies d'une largeur égale ou supérieure à 10 mètres.

3.1.6. La partie inférieure de la saillie doit être située à une hauteur supérieure ou égale à 5 mètres au-dessus du niveau fini du trottoir.

La profondeur de la saillie sur alignement doit être au plus égale à 0.8 mètre.

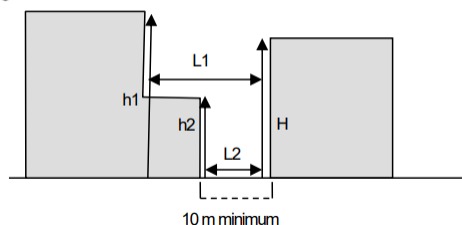
3.2. Implantation sur les limites de parcelle

3.2.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou s'en écarter. Si elles s'en écartent, la distance aux limites séparatives mesurée en tout point de la façade, saillies et modénatures comprises, doit être au moins égale à 4 mètres.

3.3. Implantations des constructions sur une même propriété

3.3.1. L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à : $\frac{2}{3} \times$ (moyenne des hauteurs - 10 mètres), avec un minimum de 10 mètres.

Calcul de la distance des constructions les unes par rapport aux autres dans le cas de constructions non contiguës

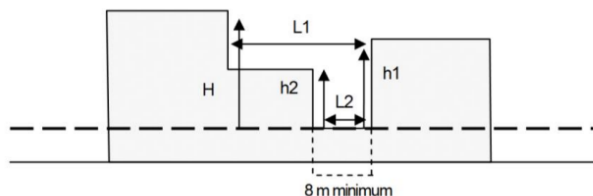


$$L1 = \frac{2}{3} \times \left(\frac{H + h1}{2} - 10 \text{ m} \right)$$

$$L2 = \frac{2}{3} \times \left(\frac{H + h2}{2} - 10 \text{ m} \right)$$

3.3.2. Dans le cas de corps de bâtiments partiellement jointifs, la distance mesurée perpendiculairement à chaque partie de façade et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment sera égale à : $\frac{2}{3} \times$ moyenne des hauteurs des parties de façades, avec un minimum de 8 mètres.

Calcul de la distance des constructions les unes par rapport aux autres dans le cas de bâtiments partiellement jointifs



$$L1 = \frac{2}{3} \times \left(\frac{H + h1}{2} \right)$$

$$L2 = \frac{2}{3} \times \left(\frac{H + h2}{2} \right)$$

3.4. Emprise au sol maximale des constructions

3.4.1. L'emprise au sol des bâtiments y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 80%.

3.4.2. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol peut être portée à 100 %.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

- 4.1.1.1. Une hauteur maximale de 45 mètres est autorisée sur au plus 10% de l'emprise bâtie.
- 4.1.1.2. Une *hauteur* maximale de 30 mètres est autorisée sur au plus 40% de l'emprise bâtie.
- 4.1.1.3. Sur le reste de l'emprise bâtie, la *hauteur* des constructions ne peut dépasser 20 mètres.
- 4.1.1.4. N'est pas comptabilisée, dans la *hauteur* maximum autorisée la *hauteur* hors gabarit des constructions techniques en toiture, à condition qu'elles ne dépassent pas une *hauteur* de 3 mètres, qu'elles soient implantées en *retrait* des *façades* d'une distance au moins égale à leur *hauteur* et qu'elles soient traitées de manière à s'intégrer à la construction.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Toitures :

- 5.1.1.1. Sont notamment interdits les aspects en tôle ondulée, amiante ciment, papier goudronné, shingle et les aspects de tous matériaux de synthèse.
- 5.1.1.2. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 5.1.1.3. Les toitures des *extensions* et des bâtiments *annexes* doivent être traitées de manière à s'intégrer à la *construction principale*.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des *façades*.
- 5.1.2.2. Les *façades* latérales et postérieures ainsi que les murs de soutènement ou de descente de garage doivent être traités avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.
- 5.1.2.3. Les murs aveugles non traités, simplement peints sans relief, sont interdits.
- 5.1.2.4. Les *extensions* et bâtiments *annexes* doivent être traités de manière à s'intégrer à la *construction principale*.

5.1.2.5. Toute *façade* ou *pignon* doit inclure obligatoirement des ouvertures quand l'article 3 le permet.

5.1.2.6. Pour tous les éléments constituant la *façade*, les couleurs vives ou criardes sont interdites.

5.1.3. Clôtures :

5.1.3.1. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des *clôtures*.

5.1.3.2. La *hauteur* des *clôtures* ne doit pas excéder 2.20 mètres, excepté pour des motifs de sécurité s'il s'agit d'une entreprise, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de terrains d'habitation situés en aval d'une forte pente, sans pourtant excéder 3 mètres.

5.1.3.3. Un *mur bahut* en pied de *clôture* est obligatoire pour les *clôtures* donnant sur les *voies* publiques ou privées, celui-ci aura une *hauteur* mesurée depuis le sol fini comprise entre 0,60 et 1 mètre.

5.1.3.4. Les *clôtures* doivent être traitées de manière à s'intégrer à la *construction principale*.

5.1.3.5. Les murs bahuts non surmontés d'un autre dispositif doivent comporter un chaperon.

5.1.3.6. Sur les *clôtures* sur *voies* publiques ou privées, sont formellement interdits les doublages, dalles, plaques préfabriquées, canisses, échelas, paille, etc. de quelque nature que ce soit, exceptés les doublages métalliques le long des *voies* supportant un réseau de transport en commun, lorsqu'il correspond au style de la grille et à sa couleur.

5.1.4. Installations techniques

5.1.4.1. Toutes installations techniques (édicules, installations techniques, conduits d'extraction, climatiseurs et antennes paraboliques) exceptées les cheminées des habitations. Ces équipements sont interdits en *façade* et *pignon*. Ils sont autorisés sur toiture :

- en cas de toiture à pente, dans le volume des *combles*, à l'exception des conduits de cheminée de fumée ou d'aération relevant de l'arrêté du 22 octobre 1969 et des antennes paraboliques qui peuvent dépasser de la toiture mais être en *retrait* de ses limites d'au moins 2 mètres.
- en cas de *toiture-terrasse*, à condition d'être regroupés en un ensemble homogène en *retrait* des *façades* d'au moins 2 mètres, ne dépassant pas le niveau fini de la terrasse de plus de 3.50 mètres et respectant les règles de *hauteur* définies en article 4.

5.2. Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. En cas de toitures-terrasses, celles-ci devront répondre à une ou plusieurs fonctions ou usages suivants :

- être végétalisées avec un minimum de 30 cm de substrat nutritif en *terre végétale* (les éléments et émergences techniques seront regroupées pour maximiser la végétalisation) ;
- permettre la production d'énergie renouvelable tout en garantissant une bonne intégration architecturale ;
- être accessible pour un usage privatif ou collectif ;
- permettre les installations liées à l'agriculture urbaine ;
- Si en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

6.1.1.1. Le traitement des terrasses devra prévoir :

- La végétalisation sur au moins 70% de leur superficie pour les terrasses non accessibles
- La végétalisation sur au moins 30% de leur superficie pour les terrasses accessibles à usage collectif avec un minimum de 40 cm de *hauteur* de *terre végétale*

6.1.1.2. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'y a pas d'obligation de création d'espace vert.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

6.2.1.1. Il doit être prévu l'implantation d'un arbre minimum pour 500 m² de terrain, dans le sol, sur dalle ou en pot, dans de bonnes conditions pour le développement de l'arbre

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dispositions générales :

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de *destination* ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute *extension* créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la *destination* « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
- En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre

d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.

- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés

8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession dont la pérennité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.2.1.2. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les *espaces libres* à condition de représenter au maximum 20% des *espaces libres* du terrain :

- places de livraison ,
- places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ,
- places de stationnement de deux-roues motorisés ,
- places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places,
- places de stationnement automobile des constructions à sous-*destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

8.2.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

8.2.1.4. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Elles ne doivent pas créer de trémie ouverte, ni entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul des places de stationnement

8.2.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

8.2.2.2. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

8.2.2.3. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.2.2.4. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

8.2.2.5. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.2.2.6. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

8.2.2.7. Lors de toute opération de construction, d'*extension* supérieure à 80 m² de *surface de plancher*, ou de changement de *destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des *voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	- Dans un rayon de 500m autour d'une des gares d'Argenteuil et dans une bande de 100m de large de part et d'autre des avenues Jean Jaurès et rues Henri Barbusse : 1 place/logement - En-dehors de ces périmètres : - Logements sociaux : - Véhicule motorisé : 1 place/logement - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 logements - Autres logements : 1 place auto par tranche de 70 m² SDP avec une place minimum par logement - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 3 logements - Logements étudiants : 1 place auto pour 4 logements - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 logements - Lors de toute opération comportant plus de 5 logements (groupés, lotissement, collectif, etc.) des aires supplémentaires de stationnement dédiés aux visiteurs doivent être créés à hauteur d'une place pour 10 logements avec une place minimum. Celles-ci peuvent être réalisées en surface hors volume de construction.
	Hébergement	- Foyer de travailleur : 1 place pour 4 lits - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 lits
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	- Commerce : - Surface commerciale inférieure à 1500 m² - Voitures : 20 % de la SDP avec 1 place minimum - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée) - Surface commerciale supérieure à 1500 m² - Voitures : 100 % de la SDP - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 20 places voitures - Artisanat : - Voitures : 20 % de la surface de plancher - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée)
	Restauration	2 places auto pour 10 m² de salle - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 50 m² de salle
	Cinéma	- Voitures : 100 % de la SDP - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 50 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée)
	Hôtels	1 place pour 5 chambres - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 10 chambres

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	(hors <i>extensions</i> d'équipements existants) : - Enseignement supérieur : 1 place pour 10 personnes - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 personnes - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée - Lycée et collège : 1 place par classe - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 8 élèves - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée - École primaire et maternelle : 1 place par classe - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée - Crèche, halte-garderie : 1 place pour 3 agents - Centre de PMI : 1 place pour 3 agents - Autres : 1 place pour 3 patients. Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 lits avec un minimum de 5 places Foyer médicalisé (maison de retraite, etc...) : 1 place pour 5 lits avec un minimum de 5 places
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 personnes - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 personnes - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée à partir de 100 personnes
	Équipements sportifs	- Stades : 1 place pour 5 places de tribune avec 40 places minimum (même en l'absence de tribune) - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune) - Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune) - Gymnases et salles de sport : 30 % de la SDP - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune) - Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune) - Piscines, patinoires : 100 % emprise - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 personnes - Cars : 1 emplacement pour 100 personnes avec 1 emplacement minimum
	Lieux de culte	1 place pour 5 personnes - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 personnes
	Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureaux	- Norme plancher - Voiture : 50 % de la SDP - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voiture - Norme plafond (voiture et deux-roues motorisés) : - à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante : 1 place / 60m² de surface plancher - à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante : 1 place / 50 m² de surface planche
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de <i>surface de plancher</i> - Toute tranche commencée est due. - Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de <i>surface de plancher</i>, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
	Autres activités	20% de la SDP

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.5. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.6. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.

8.3.1.7. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.

8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions.,

8.3.2.3. Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Destination	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
	Hébergement	1 place par unité (chambre, lit, etc)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m ² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre

Destination	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière		Selon les besoins estimés

8.4. Règles pour la création d'aires de livraison

8.4.1. Dispositions générales :

- 8.4.1.1. Les nouvelles constructions prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.
- 8.4.1.2. Les aires de livraison, ainsi que leurs **accès**, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- 8.4.1.3. Des places d'arrêt-minute sont créées sur le terrain de l'opération, selon les besoins estimés, si les places existantes sur l'espace public au droit de l'opération ne répondent pas à ces besoins. Le cas échéant, ces places peuvent être mutualisées avec les aires de livraison.
- 8.4.1.4. Les dimensions doivent être suffisantes pour permettre l'**accès** de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
- 8.4.1.5. Les seuils à partir desquels des espaces doivent être réservés pour création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque **destination** et sous-**destination**, sont présentées dans le tableau ci-dessous.
- 8.4.1.6. Les **destinations** et sous-**destinations** non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destination	Sous-destination	Seuils à partir desquels doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention (tous secteurs)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A partir de 400 m ² de SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtels	A partir de 100 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	

Destination	Sous-destination	Seuils à partir desquels doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention (tous secteurs)
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A partir de 400 m ² de SDP
	Entrepôt	Dès qu'une construction ou installation est envisagée
	Bureau	A partir de 2 000 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A adapter aux besoins spécifiques des établissements

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

1.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

1.1.2. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3. Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5. Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6. Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7. Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.

10.2.3.8. Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l’usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

10.2.3.9. Toutefois, à l’exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d’approbation du PLU ne sont pas soumis l’obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. Les bâtiments, locaux ou installations soumis à autorisation d’urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l’organisation de la collecte des déchets.

10.3.1.2. Dans les opérations d’aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l’échelle de tout ou partie de l’opération.

10.3.1.3. Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d’autorisation d’urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalité de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.

10.3.1.4. Dans le cadre d’une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d’intégrer un service d’apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le *terrain d’assiette* de l’opération et accessible de la *voie* publique.

10.3.1.5. Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les *constructions principales* et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.

10.3.1.6. Des zones de présentation sur espaces publics devront être prévues et dimensionnées en fonction des besoins associés aux constructions. Ces zones de présentation doivent permettre d’éviter d’encombrer les espaces de circulation avoisinants (trottoirs, *voies* cyclables, *voies*, stationnements).

10.3.1.7. La collecte dans les *voies* en *impasse* implique une zone de retournement sécurisée. Le dimensionnement de cette zone de retournement devra être suffisant pour permettre aux véhicules de collecte d’y effectuer un demi-tour sans difficultés.

10.3.1.8. Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place éventuelle d’un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).

10.3.1.9. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

- 10.3.1.10. Les déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPAR02 – Secteur Barbusse/Pont-Neuf à Argenteuil

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPAR02 :

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 1.1.1.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPAR02 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 1.1.2.2. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain,
- 1.1.2.3. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain.

1.2. Dispositions applicables en zone UPAR02

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPAR02	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	L'implantation de constructions à usage d'artisanat est autorisée à condition que l'activité soit implantée en rez-de-chaussée.
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✗	
	Entrepôt	✗	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- 3.1.3 Les constructions doivent être implantées à l'*alignement* ou en respectant un *retrait* minimum de 3 m.
- 3.1.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *retrait* des *voies* publiques ou privées.
- 3.1.5 En cas de mise aux normes de *constructions existantes* en terme de sécurité, d'accessibilité et de collecte des ordures ménagères des implantations différentes de celles sus notées peuvent être acceptées.
- 3.1.6 Les *saillies* sur *alignement* ne peuvent être autorisées que sur les *voies* d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,
- 3.1.7 La partie inférieure de la *saillie* doit être située à une *hauteur* supérieure ou égale à 7 mètres au-dessus du niveau fini du trottoir.
- 3.1.8 La profondeur de la *saillie* doit être au plus égale à 1,50 mètre maximum.
- 3.1.9 Les *saillies* doivent, en outre, être conformes aux prescriptions de qualité urbaine,

architecturale, environnementale et paysagère.

Les *saillies* sur *alignement* sont autorisées sans condition en cas de *réhabilitation* ou *rénovation* de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

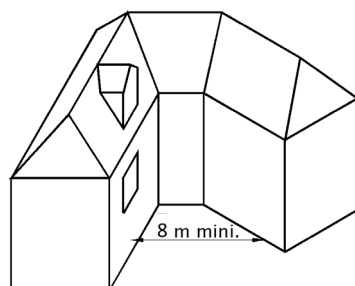
3.2.1. Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en respectant une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et mesurée en tout point de la façade, saillies et modénatures comprises (dispositions complétées dans l'OAP « Mirabeau – Barbusse / Pont-Neuf »).

3.2.2. En tout état de cause, les façades ou parties de façades jointives ou non des limites séparatives ne doivent pas comporter de baies constituant des vues directes sur le fond voisin, au sens de l'article 678 du code civil, exceptées celles bénéficiant de servitudes de vues dûment justifiées.

3.2.3. L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

3.3. Implantations des constructions sur une même propriété

3.3.1. L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade (y compris les saillies supérieures ou égales à 1,50 mètres de profondeur), la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 8 mètres.



3.3.2. La distance mesurée perpendiculairement entre baies (hors jours de souffrance), ou d'une baie à un mur, de bâtiments contigus ne peut être inférieure à 8 mètres.

3.3.3. L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol maximale des constructions

3.4.1. L'emprise au sol des bâtiments (y compris les bâtiments annexes) ne peut pas excéder 65 % pour les terrains situés au nord de la rue Michel Carré, et 80 % pour les terrains situés au sud de la rue Michel Carré, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de

voirie.

3.4.2. Pour favoriser les réhabilitations et rénovations comportant l'implantation de locaux poubelles, garages à vélo et cages d'ascenseurs, il ne sera pas tenu compte de la nouvelle emprise générée par ceux-ci.

3.4.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol peut être portée à 100 %.

ARTICLE 4. HAUTEURS

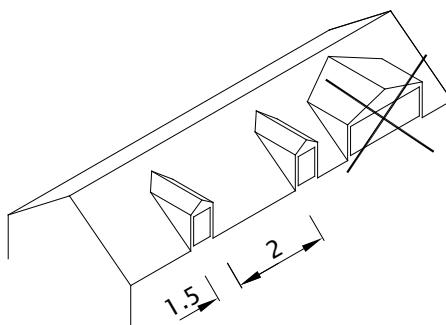
4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. Les gabarits maximum des constructions sont fixés de la façon suivante et précisés dans les OAP « Mirabeau – Barbusse – Pont-Neuf » :

- Ilot Barbusse : *hauteur* totale de référence limitée à 26 mètres et la possibilité d'émergences pouvant atteindre 56 m de *hauteur* totale, soit RdC +17 *étages* maximum (et dans les limites précisées dans l'OAP « Mirabeau – Barbusse – Pont-Neuf »).
- Ilot Pont-Neuf : *hauteur* totale de référence limitée à 32 mètres et la possibilité d'émergences d'une *hauteur* totale inférieure à 50 m (et dans les limites précisées dans l'OAP « Mirabeau – Barbusse – Pont-Neuf » (R +15° maximum).

4.1.1.2. Seules les lucarnes individuelles peuvent dépasser des prospectifs sur rue en toiture. Dans ce cas leur largeur ne peut pas excéder 1.50 mètres et doivent être espacées de 2 mètres minimum.



4.1.1.3. En cas de mise aux normes de constructions existantes en termes de sécurité et d'accessibilité des hauteurs différentes de celles sus notées peuvent être acceptées pour des adjonctions techniques, sans pouvoir dépasser de plus de 2.50 mètres la hauteur de la construction existante.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Toitures :

- 5.1.1.1. Sont notamment interdits les aspects en tôle ondulée, amiante ciment, papier goudronné, shingle et les aspects de tous matériaux de synthèse.
- 5.1.1.2. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 5.1.1.3. Les toitures des *extensions* et des bâtiments *annexes* doivent être traitées de manière à s'intégrer à la *construction principale*.
- 5.1.1.4. Les garde-corps de sécurité devront privilégier les dispositifs suivants :
 - garde-corps en serrurerie métallique sur mesure intégré à l'écriture architecturale de l'édifice (par exemple tubes ou plats métalliques verticaux réguliers) ;
 - remontée de l'*acrotère*, celle-ci constituant le garde-corps.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des *façades*.
- 5.1.2.2. Les *façades* latérales et postérieures ainsi que les murs de soutènement ou de descente de garage doivent être traités avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.
- 5.1.2.3. Les *extensions* et bâtiments *annexes* doivent être traités de manière à s'intégrer à la *construction principale*.
- 5.1.2.4. Toute *façade* ou *pignon* doit inclure obligatoirement des ouvertures quand l'article 3 le permet, et des *modénatures* (encadrements de *baies*, traitement en surépaisseur des angles, etc.).
- 5.1.2.5. Les matériaux bio ou géo sourcés peuvent être laissés apparents.

5.1.3. Réhabilitation et rénovation des bâtiments existants :

- 5.1.3.1. Les adjonctions de quelque nature qu'elles soient doivent être en harmonie avec les matériaux existants.
- 5.1.3.2. Le style et l'architecture des *constructions existantes* doivent être respectés.
- 5.1.3.3. Les *façades* constituées de matériaux prévus pour être apparents doivent être préservées.

5.1.3.4. Les *modénatures* doivent être reconstituées lorsqu'elles contribuent à qualifier le style architectural d'origine.

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des *clôtures*.

5.1.4.2. Les *clôtures* doivent être traitées de manière à s'intégrer à la *construction principale*.

5.1.4.3. Sur les *clôtures* sur *voies* publiques ou privées, sont formellement interdits les doublages, dalles, plaques préfabriquées, canisses, échelas, paille, etc. de quelque nature que ce soit, exceptés les doublages métalliques le long des *voies* supportant un réseau de transport en commun, lorsqu'il correspond au style de la grille et à sa couleur.

5.1.4.4. La *hauteur* des *clôtures* sera comprise entre 1,40 et 1,60m. Cette *hauteur* maximum peut être portée à 3 m pour des motifs de sécurité, s'il s'agit d'un terrain occupé par une activité économique, une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ou de terrain à vocation résidentielle situés en aval d'une forte pente ;

5.1.4.5. Les murs bahut en pied de *clôture* sont interdits.

5.1.4.6. Toutes installations techniques (édicules, installations techniques, conduits d'extraction, climatiseurs et antennes paraboliques) exceptées les cheminées des habitations sont interdits en façade et pignon. Ils sont autorisés sur toiture :

- en cas de toiture à pente, dans le volume des *combles*, à l'exception des conduits de cheminée de fumée ou d'aération relevant de l'arrêté du 22 octobre 1969 et des antennes paraboliques qui peuvent dépasser de la toiture mais être en *retrait* de ses limites d'au moins 2 mètres.
- en cas de *toiture-terrasse*, à condition d'être regroupés en un ensemble homogène en *retrait* des *façades* d'au moins 2 mètres, ne dépassant pas le niveau fini de la terrasse de plus de 3.50 mètres et respectant les règles de *hauteur* définies en article 10.
- Les installations nouvelles doivent constituer un ensemble homogène avec les équipements préexistant.

5.1.4.7. Dans le cadre des obligations d'aménagement des conduits de ventilation prescrites au Code de la Construction et de l'Habitation et au Règlement Sanitaire Départemental (article 63-1), ces conduits sont traités de la même couleur que le pignon qui les supporte de façon à minimiser leur impact visuel.

5.1.4.8. L'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.

5.2. Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. En cas de toitures-terrasses, celles-ci devront répondre à une ou plusieurs fonctions ou usages suivants :

- être végétalisées au minimum sur 25% de leur surface ;
- être accessibles et constituer un espace collectif ;
- être valorisées par un système de production d'énergies renouvelables.

5.2.1.2. En cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de substrat ne peut pas être inférieure à 25cm.

5.2.1.3. Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) devront présenter un indice albédo minimum de 0,80. (surface de couleur pâle réfléchissant la lumière solaire).

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

6.1.1.1. Tout projet de construction neuve et d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert de pleine terre (*) au moins 20 % de la superficie totale du terrain.

6.1.1.2. Lors de la création de jardins sur dalle à rez-de-chaussée, il doit être prévu une *hauteur* de *terre végétale* minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les arbustes et 1,5 m pour les arbres à grand développement.

6.1.1.3. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'y a pas d'obligation de création d'espace vert.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

6.2.1.1. Il doit être prévu l'implantation au minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 150 m² de terrain.

6.2.1.2. Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques :

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Toute construction nouvelle.
 - Tout changement de *destination* ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
 - Toute *extension* créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la *destination* « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
 - Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
 - En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
 - En cas de division foncière :
- * Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
- * Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.

8.1.1.3. Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession dont la pérennité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.2.1.2. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres du terrain :

- places de livraison ,
- places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ,
- places de stationnement de deux-roues motorisés ,
- places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places,
- places de stationnement automobile des constructions à sous-*destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

8.2.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

8.2.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Elles ne doivent pas créer de trémie ouverte, ni entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.2. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.3. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.4. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.5. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.6. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.
- 8.2.2.7. Lors de toute opération de construction, d'*extension* supérieure à 80 m² de *surface de plancher*, ou de changement de *destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des *voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	- Logements sociaux : - Véhicule motorisé : 0,5 place/logement - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 logements - Autres logements : 0,8 place/logement par logement - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 logements - Logements étudiants : 1 place auto pour 4 logements - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 logements
	Hébergement	- Foyer de travailleur : 1 place pour 4 lits - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 lits

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	- Commerce : - Surface commerciale inférieure à 1500 m² - Voitures : 10 % de la SDP avec 1 place minimum - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée) - Surface commerciale supérieure à 1500 m² - Voitures : 100 % de la SDP - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 20 places voitures - Artisanat : - Voitures : 20 % de la <i>surface de plancher</i> - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée)
	Restauration	* 10 % de la <i>surface de plancher</i> avec 1 place minimum. * Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 50 m² de salle
	Hôtels	* 1 place pour 5 chambres * Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 10 chambres
	Autres activités	20% de la SDP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	(hors <i>extensions</i> d'équipements existants) : - Enseignement supérieur : 1 place pour 10 personnes - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 personnes - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée - Lycée et collège : 1 place par classe - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 8 élèves - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée - École primaire et maternelle : 1 place par classe - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée - Crèche, halte-garderie : 1 place pour 3 agents - Centre de PMI : 1 place pour 3 agents - Autres : 1 place pour 3 patients.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
		○ Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 lits avec un minimum de 5 places ○ Foyer médicalisé (maison de retraite, etc...) : 1 place pour 5 lits avec un minimum de 5 places
	Salles d'art et de spectacles	• 1 place pour 10 personnes • Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 personnes • Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée à partir de 100 personnes
	Équipements sportifs	• Stades : ○ 1 place pour 5 places de tribune avec 40 places minimum (même en l'absence de tribune) ○ Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune) ○ Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune) • Gymnases et salles de sport : ○ 30 % de la SDP ○ Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune) ○ Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune) • Piscines, patinoires : ○ 100 % emprise ○ Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 personnes ○ Cars : 1 emplacement pour 100 personnes avec 1 emplacement minimum
	Lieux de culte	• 1 place pour 5 personnes • Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 personnes
	Autres équipements recevant du public	• 10 % de la SDP
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureaux	• Norme plancher ○ Voiture : 50 % de la SDP ○ Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voiture • Norme plafond (voiture et deux-roues motorisés) ○ à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante : 1 place / 60 m² de surface plancher • à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante : 1 place / 50 m² de surface plancher

8.2.3. Travaux sur des constructions existantes

8.2.3.1. Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*.

8.2.3.2. Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :

- Pour les *extensions* sans création de logement pour les constructions à sous-*destination* de logement. Dans le cas contraire, la règle pour les constructions nouvelles s'applique,
- Pour les réhabilitations,
- Pour les changements de *destination*.

8.2.3.3. Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.3. Règles pour la création d'aires de livraison

8.3.1. Dispositions générales :

8.3.1.1. Les nouvelles constructions prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.

8.3.1.2. Les aires de livraison, ainsi que leurs *accès*, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.

8.3.1.3. Des places d'arrêt-minute sont créées sur le terrain de l'opération, selon les besoins estimés, si les places existantes sur l'espace public au droit de l'opération ne répondent pas à ces besoins. Le cas échéant, ces places peuvent être mutualisées avec les aires de livraison.

8.3.1.4. Les normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous.

8.3.1.5. Les *destinations* et sous-*destinations* non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destination	Sous-destination	Normes tous secteurs
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Lorsqu'il est construit sur un terrain une <i>surface de plancher</i> relevant d'une ou plusieurs de ces sous- <i>destinations</i> et dépassant 400 m ² , il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtels	Les hôtels de plus de 100 chambres doivent prévoir sur le terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Lorsqu'il est construit sur un terrain une <i>surface de plancher</i> relevant d'une ou plusieurs de ces <i>destinations</i> et dépassant 400 m ² , il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
	Entrepôt	Sur tout terrain comportant une <i>surface de plancher</i> à <i>destination</i> d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention. Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de <i>destination</i> transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l' <i>accès</i> de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
	Bureau	Lorsqu'il est construit sur un terrain une <i>surface de plancher</i> de bureaux dépassant 2 000 m ² , il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
	Centre de congrès et d'exposition	Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

8.4. Stationnement des deux roues

8.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

- 8.4.1.1. L'espace de stationnement pour les vélos doit être réalisé sur l'assiette foncière de l'opération, en dehors des *voies* et emprises publiques. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.4.1.2. L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert., facilement accessibles depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol.

8.4.2. Dimension des places de stationnement et équipements :

- 8.4.2.1. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.
- 8.4.2.2. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.4.3. Constructions à édifier

- 8.4.3.1. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier, y compris les *extensions* (horizontales et verticales).
- 8.4.3.2. Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

8.4.4. Mode de calcul

- 8.4.4.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

Destination	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m² au total
	Hébergement	1 place par unité
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m² : 1 place par tranche de 500 m² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Restauration	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
Equipements d'intérêt collectif et services public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés

Destination	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

8.4.5. Travaux sur des constructions existantes

8.4.5.1. Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*.

8.4.5.2. Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :

- Pour les *extensions* sans création de logement pour les constructions à sous-*destination* de logement. Dans le cas contraire, la règle pour les constructions nouvelles s'applique,
- Pour les réhabilitations,
- Pour les changements de *destination*.

8.4.5.3. Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.3. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.5.1.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.5.1.5. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.5.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.5.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.5.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.5.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.5.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

1.1.1. Gestion des eaux pluviales :

- 10.5.2.5. Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.5.2.6. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.5.2.7. Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.5.2.8. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.5.2.9. Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.5.2.10. Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.5.2.11. Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.

10.5.2.12. Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l’usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

10.5.2.13. Toutefois, à l’exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d’approbation du PLU ne sont pas soumis l’obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.6. Collecte des déchets

10.6.1. Dispositions générales :

10.6.1.1. Les bâtiments, locaux ou installations soumis à autorisation d’urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l’organisation de la collecte des déchets.

10.6.1.2. Dans les opérations d’aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l’échelle de tout ou partie de l’opération.

10.6.1.3. Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d’autorisation d’urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalité de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.

10.6.1.4. Dans le cadre d’une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d’intégrer un service d’apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le *terrain d’assiette* de l’opération et accessible de la *voie* publique.

10.6.1.5. Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les *constructions principales* et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.

10.6.1.6. Des zones de présentation sur espaces publics devront être prévues et dimensionnées en fonction des besoins associés aux constructions. Ces zones de présentation doivent permettre d’éviter d’encombrer les espaces de circulation avoisinants (trottoirs, *voies* cyclables, *voies*, stationnements).

10.6.1.7. La collecte dans les *voies* en *impasse* implique une zone de retournement sécurisée. Le dimensionnement de cette zone de retournement devra être suffisant pour permettre aux véhicules de collecte d’y effectuer un demi-tour sans difficultés.

10.6.1.8. Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place éventuelle d’un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).

10.6.1.9. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

- 10.6.1.10. Les déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.7. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.7.1. Dispositions générales :

- 10.7.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.7.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.7.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.7.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.8. Réseau de chaleur et de froid

10.8.1. Dispositions générales :

- 10.8.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.8.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPAR03 – Secteur Mirabeau à Argenteuil

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPAR03

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 1.1.1.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPAR03 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 1.1.2.2. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain,
- 1.1.2.3. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain.

1.2. Dispositions applicables en zone UPAR03

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPAR03	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	L'implantation de constructions à usage d'artisanat est autorisée à condition que l'activité soit implantée en rez-de-chaussée.
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✗	
	Entrepôt	✗	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- 3.1.1. Les constructions doivent être implantées à l'*alignement* ou en respectant un *retrait* minimum de 3 m.
- 3.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en *retrait* des *voies* publiques ou privées.
- 3.1.3. En cas de mise aux normes de *constructions existantes* en termes de sécurité, d'accessibilité et de collecte des ordures ménagères des implantations différentes de celles sus notées peuvent être acceptées.
- 3.1.4. Les *saillies* sur *alignement* ne peuvent être autorisées que sur les *voies* d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,
- 3.1.5. La partie inférieure de la *saillie* doit être située à une *hauteur* supérieure ou égale à 7 mètres au-dessus du niveau fini du trottoir.
- 3.1.6. La profondeur de la *saillie* doit être au plus égale à 1,50 mètre maximum.
- 3.1.7. Les *saillies* doivent, en outre, être conformes aux prescriptions de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- 3.1.8. Les *saillies* sur *alignement* sont autorisées sans condition en cas de *réhabilitation* ou *rénovation* de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- 3.1.9. En infrastructure, les constructions ne doivent présenter aucune *saillie* par rapport au plan vertical défini par l'*alignement* actuel ou projeté.

3.2. Implantation sur les limites de parcelle

- 3.2.1. Les constructions peuvent être implantées soit sur les *limites séparatives*, soit en respectant une distance minimale de 4 mètres par rapport aux *limites séparatives* et mesurée en tout point de la *façade*, *saillies* et *modénatures* comprises (dispositions complétées dans l'OAP « Mirabeau – Barbusse / Pont-Neuf »).
- 3.2.2. En tout état de cause, les *façades* ou parties de *façades* jointives ou non des *limites séparatives* ne doivent pas comporter de *baies* constituant des vues directes sur le fond voisin, au sens de l'article 678 du code civil, exceptées celles bénéficiant de servitudes de

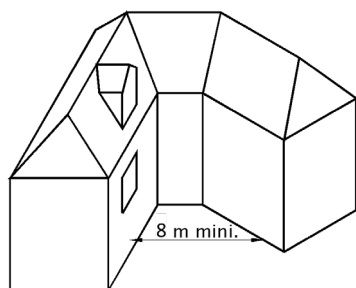
vues dûment justifiées.

3.2.3.L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3. Implantations des constructions sur une même propriété

3.3.1.L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade (y compris les saillies supérieures ou égales à 1,50 mètres de profondeur), la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 12 mètres.

3.3.2.La distance mesurée perpendiculairement entre baies (hors jours de souffrance), ou d'une baie à un mur, de bâtiments contigus ne peut être inférieure à 8 mètres.



3.3.3.L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4. Emprise au sol maximale des constructions

3.4.1.L'emprise au sol des bâtiments (y compris les bâtiments annexes) ne peut pas excéder 55 %, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

3.4.2.Pour favoriser les réhabilitations et rénovations comportant l'implantation de locaux poubelles, garages à vélo et cages d'ascenseurs, il ne sera pas tenu compte de la nouvelle emprise générée par ceux-ci.

3.4.3.Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol peut être portée à 100 %.

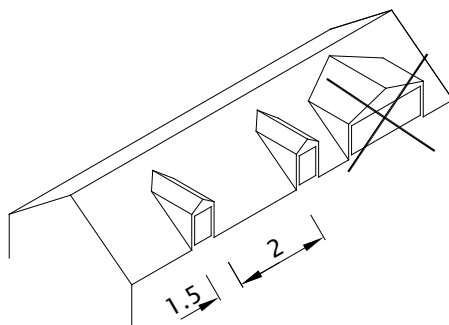
ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. La hauteur totale de référence est limitée à 26 mètres avec la possibilité d'une émergence pouvant atteindre 44 m de hauteur totale, soit RdC + 13 étages maximum (et dans les limites précisées dans l'OAP « Mirabeau – Barbusse – Pont-Neuf »).

- 4.1.1.2. Seules les lucarnes individuelles peuvent dépasser des prospects sur rue en toiture. Dans ce cas leur largeur ne peut pas excéder 1.50 mètres et doivent être espacées de 2 mètres minimum.



- 4.1.1.3. En cas de mise aux normes de constructions existantes en termes de sécurité et d'accessibilité des hauteurs différentes de celles sus notées peuvent être acceptées pour des adjonctions techniques, sans pouvoir dépasser de plus de 2.50 mètres la hauteur de la construction existante.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Toitures :

- 5.1.1.1. Sont notamment interdits les aspects en tôle ondulée, amiante ciment, papier goudronné, shingle et les aspects de tous matériaux de synthèse.
- 5.1.1.2. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 5.1.1.3. Les toitures des extensions et des bâtiments annexes doivent être traitées de manière à s'intégrer à la construction principale.
- 5.1.1.4. Les garde-corps de sécurité devront privilégier les dispositifs suivants :
- garde-corps en serrurerie métallique sur mesure intégré à l'écriture architecturale de l'édifice (par exemple tubes ou plats métalliques verticaux réguliers) ;
 - remontée de l'*acrotère*, celle-ci constituant le garde-corps.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des *façades*.
- 5.1.2.2. Les *façades* latérales et postérieures ainsi que les murs de soutènement ou de descente de garage doivent être traités avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

5.1.2.3. Les *extensions* et bâtiments *annexes* doivent être traités de manière à s'intégrer à la *construction principale*.

5.1.2.4. Toute *façade* ou *pignon* doit inclure obligatoirement des ouvertures quand l'article 3 le permet, et des *modénatures* (encadrements de *baies*, traitement en surépaisseur des angles, etc.).

5.1.2.5. Les matériaux bio ou géo sourcés peuvent être laissés apparents.

5.1.3. Réhabilitation et rénovation des bâtiments existants :

5.1.3.1. Les adjonctions de quelque nature qu'elles soient doivent être en harmonie avec les matériaux existants.

5.1.3.2. Le style et l'architecture des *constructions existantes* doivent être respectés.

5.1.3.3. Les *façades* constituées de matériaux prévus pour être apparents doivent être préservées.

5.1.3.4. Les *modénatures* doivent être reconstituées lorsqu'elles contribuent à qualifier le style architectural d'origine.

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des *clôtures*.

5.1.4.2. Les *clôtures* doivent être traitées de manière à s'intégrer à la *construction principale*.

5.1.4.3. Sur les *clôtures* sur *voies* publiques ou privées, sont formellement interdits les doublages, dalles, plaques préfabriquées, canisses, échelas, paille, etc. de quelque nature que ce soit, exceptés les doublages métalliques le long des *voies* supportant un réseau de transport en commun, lorsqu'il correspond au style de la grille et à sa couleur.

5.1.4.4. La *hauteur* des *clôtures* sera comprise entre 1,40 et 1,60m. Cette *hauteur* maximum peut être portée à 3 m pour des motifs de sécurité, s'il s'agit d'un terrain occupé par une activité économique, une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ou de terrain à vocation résidentielle situés en aval d'une forte pente ;

5.1.4.5. Les murs bahut en pied de *clôture* sont interdits.

5.1.5. Toutes installations techniques (édicules, installations techniques, conduits d'extraction, climatiseurs et antennes paraboliques) exceptées les cheminées des habitations sont interdits en façade et pignon. Ils sont autorisés sur toiture :

5.1.5.1. en cas de toiture à pente, dans le volume des *combles*, à l'exception des conduits de cheminée de fumée ou d'aération relevant de l'arrêté du 22 octobre 1969 et des antennes paraboliques qui peuvent dépasser de la toiture mais être en *retrait* de ses limites d'au moins 2 mètres.

- 5.1.5.2. en cas de *toiture-terrasse*, à condition d'être regroupés en un ensemble homogène en *retrait* des *façades* d'au moins 2 mètres, ne dépassant pas le niveau fini de la terrasse de plus de 3.50 mètres et respectant les règles de *hauteur* définies en article 10.
- 5.1.5.3. Les installations nouvelles doivent constituer un ensemble homogène avec les équipements préexistant.
- 5.1.5.4. Dans le cadre des obligations d'aménagement des conduits de ventilation prescrites au Code de la Construction et de l'Habitation et au Règlement Sanitaire Départemental (article 63-1), ces conduits sont traités de la même couleur que le *pignon* qui les supporte de façon à minimiser leur impact visuel.
- 5.1.5.5. L'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés.

5.2. Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

- 5.2.1.1. En cas de toitures-terrasses, celles-ci devront répondre à une ou plusieurs fonctions ou usages suivants :
- être végétalisées au minimum sur 25% de leur surface ;
 - être accessibles et constituer un espace collectif ;
 - être valorisées par un système de production d'énergies renouvelables.
- 5.2.1.2. En cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur de substrat ne peut pas être inférieure à 25cm.
- 5.2.1.3. Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) devront présenter un indice albédo minimum de 0,80. (surface de couleur pâle réfléchissant la lumière solaire).

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

- 6.1.1.1. Tout projet de construction neuve et d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert de pleine terre (*) au moins 20 % de la superficie totale du terrain.

6.1.1.2. Lors de la création de jardins sur dalle à rez-de-chaussée, il doit être prévu une *hauteur* de *terre végétale* minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les arbustes et 1,5 m pour les arbres à grand développement.

6.1.1.3. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'y a pas d'obligation de création d'espace vert.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

6.2.1.1. Il doit être prévu l'implantation au minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 150 m² de terrain.

6.2.1.2. Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

1.1. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de *destination* ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute *extension* créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la *destination* « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
- En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés

8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de

réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,

- Soit en obtenant une concession dont la pérennité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.2.1.2. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres du terrain :

- places de livraison ,
- places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ,
- places de stationnement de deux-roues motorisés ,
- places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places,
- places de stationnement automobile des constructions à sous-*destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

8.2.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

8.2.1.4. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Elles ne doivent pas créer de trémie ouverte, ni entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

8.2.2.2. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

8.2.2.3. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.

8.2.2.4. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

8.2.2.5. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

8.2.2.6. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

8.2.2.7. Lors de toute opération de construction, d'*extension* supérieure à 80 m² de *surface de plancher*, ou de changement de *destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des *voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destination	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	- Logements sociaux : - Véhicule motorisé : 0,5 place/logement - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 logements - Autres logements : 0,8 place/logement par logement - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 logements - Logements étudiants : 1 place auto pour 4 logements - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 logements
	Hébergement	- Foyer de travailleur : 1 place pour 4 lits - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 lits

Destination	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	- Commerce : - Surface commerciale inférieure à 1500 m² - Voitures : 10 % de la SDP avec 1 place minimum - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée) - Surface commerciale supérieure à 1500 m² - Voitures : 100 % de la SDP - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 20 places voitures - Artisanat : - Voitures : 20 % de la <i>surface de plancher</i> - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée)
	Restauration	10 % de la <i>surface de plancher</i> avec 1 place minimum. - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 50 m² de salle
	Hôtels	1 place pour 5 chambres - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 10 chambres
	Autres activités	20% de la SDP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	(hors <i>extensions</i> d'équipements existants) : - Enseignement supérieur : 1 place pour 10 personnes - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 personnes - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée - Lycée et collège : 1 place par classe - Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 8 élèves - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée - École primaire et maternelle : 1 place par classe - Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée - Crèche, halte-garderie : 1 place pour 3 agents - Centre de PMI : 1 place pour 3 agents

Destination	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
		▪ Autres : 1 place pour 3 patients. ○ Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 lits avec un minimum de 5 places ○ Foyer médicalisé (maison de retraite, etc...) : 1 place pour 5 lits avec un minimum de 5 places
	Salles d'art et de spectacles	• 1 place pour 10 personnes • Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 personnes • Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée à partir de 100 personnes
	Équipements sportifs	• Stades : ○ 1 place pour 5 places de tribune avec 40 places minimum (même en l'absence de tribune) ○ Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune) ○ Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune) • Gymnases et salles de sport : ○ 30 % de la SDP ○ Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune) ○ Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune) • Piscines, patinoires : ○ 100 % emprise ○ Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 15 personnes ○ Cars : 1 emplacement pour 100 personnes avec 1 emplacement minimum
	Lieux de culte	• 1 place pour 5 personnes • Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 personnes
	Autres équipements recevant du public	• 10 % de la SDP
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureaux	• Norme plancher ○ Voiture : 50 % de la SDP ○ Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voiture • Norme plafond (voiture et deux-roues motorisés) ○ à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante : 1 place / 60 m² de surface plancher ○ à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante : 1 place / 50 m² de surface plancher

8.2.3. Travaux sur des constructions existantes :

8.2.3.1. Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*.

8.2.3.2. Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :

- Pour les *extensions* sans création de logement pour les constructions à sous-*destination* de logement. Dans le cas contraire, la règle pour les constructions nouvelles s'applique,
- Pour les réhabilitations,
- Pour les changements de *destination*.

8.2.3.3. Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.3. Règles pour la création d'aires de livraison

8.3.1. Dispositions générales :

8.3.1.1. Les nouvelles constructions prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.

8.3.1.2. Les aires de livraison, ainsi que leurs *accès*, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.

8.3.1.3. Des places d'arrêt-minute sont créées sur le terrain de l'opération, selon les besoins estimés, si les places existantes sur l'espace public au droit de l'opération ne répondent pas à ces besoins. Le cas échéant, ces places peuvent être mutualisées avec les aires de livraison.

8.3.1.4. Les normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous.

8.3.1.5. Les *destinations* et sous-*destinations* non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destinations	Sous-destination	Normes tous secteurs
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Lorsqu'il est construit sur un terrain une <i>surface de plancher</i> relevant d'une ou plusieurs de ces sous- <i>destinations</i> et dépassant 400 m ² , il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtels	Les hôtels de plus de 100 chambres doivent prévoir sur le terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Lorsqu'il est construit sur un terrain une <i>surface de plancher</i> relevant d'une ou plusieurs de ces <i>destinations</i> et dépassant 400 m ² , il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
	Entrepôt	Sur tout terrain comportant une <i>surface de plancher</i> à <i>destination</i> d'entrepôt, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention. Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de <i>destination</i> transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l' <i>accès</i> de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
	Bureau	Lorsqu'il est construit sur un terrain une <i>surface de plancher</i> de bureaux dépassant 2 000 m ² , il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
	Centre de congrès et d'exposition	Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

8.4. Stationnement des deux roues

8.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

- 8.4.1.1. L'espace de stationnement pour les vélos doit être réalisé sur l'assiette foncière de l'opération, en dehors des *voies* et emprises publiques. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.4.1.2. L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert., facilement accessibles depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol.

8.4.2. Dimension des places de stationnement et équipements

- 8.4.2.1. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.
- 8.4.2.2. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

8.4.3. Constructions à édifier

- 8.4.3.1. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier, y compris les extensions (horizontales et verticales).
- 8.4.3.2. Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

8.4.4. Mode de calcul

- 8.4.4.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
	Hébergement	1 place par unité

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m ² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière		Selon les besoins estimés

8.4.5. Travaux sur des constructions existantes

8.4.5.1. Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*.

8.4.5.2. Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :

- Pour les *extensions* sans création de logement pour les constructions à sous-*destination* de logement. Dans le cas contraire, la règle pour les constructions nouvelles s'applique,
- Pour les réhabilitations,
- Pour les changements de *destination*.

8.4.5.3. Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales

- 10.2.3.1. Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3. Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5. Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6. Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7. Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.

- 10.2.3.8. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.2.3.9. Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Les bâtiments, locaux ou installations soumis à autorisation d'urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.
- 10.3.1.2. Dans les opérations d'aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- 10.3.1.3. Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d'autorisation d'urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalité de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.
- 10.3.1.4. Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le *terrain d'assiette* de l'opération et accessible de la *voie* publique.
- 10.3.1.5. Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les *constructions principales* et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.
- 10.3.1.6. Des zones de présentation sur espaces publics devront être prévues et dimensionnées en fonction des besoins associés aux constructions. Ces zones de présentation doivent permettre d'éviter d'encombrer les espaces de circulation avoisinants (trottoirs, *voies* cyclables, *voies*, stationnements).
- 10.3.1.7. La collecte dans les *voies* en *impasse* implique une zone de retournement sécurisée. Le dimensionnement de cette zone de retournement devra être suffisant pour permettre aux véhicules de collecte d'y effectuer un demi-tour sans difficultés.
- 10.3.1.8. Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place éventuelle d'un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).
- 10.3.1.9. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

- 10.3.1.10. Les déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeSeine.fr

www.bouclenorddeSeine.fr/plui



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **Plu*i*** Boucle Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

4. Règlement écrit

4.2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines de Projet (UP)

4.2.2 ZONES UP ASNIERES-SUR-SEINE

ELABORATION Approbation



Argenteuil Asnières-sur-Seine Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne Colombes Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne

Table des matières

Table des matières

UPAS01 – ZAC des Courtilles à Asnières-sur-Seine	5
UPAS02 - Quartier de Seine Ouest à Asnières-sur-Seine	29

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

UPAS01 – ZAC des Courtilles à Asnières-sur-Seine

La zone comporte trois sous-secteurs : UPAS01A (cœur de quartier) - UPAS01B (frange intercommunale nord) - UPAS01C (frange intercommunale sud)

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPAS01 :

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 1.1.1.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPAS01 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 1.1.2.2. Les nouvelles constructions à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public fragile sous réserve d'être localisées en-dehors du secteur de conditions spéciales de constructibilité repéré au plan de zonage
- 1.1.2.3. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain,
- 1.1.2.4. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain.

1.2. Dispositions spécifiques selon les indices de destination

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPAS 01	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	Sous conditions d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché. Sous conditions de prévoir une bonne intégration urbaine et paysagère.
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⚠	Sous conditions d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché. Sous conditions de prévoir une bonne intégration urbaine et paysagère.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	⚠	Sous conditions d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché. Sous conditions de prévoir une bonne intégration urbaine et paysagère.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	Sous conditions d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché. Sous conditions de prévoir une bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	✗	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.1. Les constructions s'implantent à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres.

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.1. Les constructions s'implantent en *retrait* des *limites séparatives*.

3.2.2. La distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 8 mètres à l'exception des *modénatures* d'une épaisseur inférieure ou égale à 0,30 mètre.

3.2.3. Toutefois lorsque la *façade* (ou une partie de la *façade*), présente une *hauteur* égale ou inférieure à 18 mètres, la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres à l'exception des *modénatures* d'une épaisseur inférieure ou égale à 0,30 mètre.

3.2.4. S'il existe une construction sur le terrain voisin, le long de la *limite séparative*, la construction peut s'implanter sur la *limite séparative* dans le prolongement du gabarit de ladite construction dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement. Le dépassement du gabarit pourra être autorisé sous réserve du respect des règles générales ci-dessus.

3.3. Implantations des constructions sur une même propriété

3.3.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

3.3.2. Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la *hauteur* de la *façade* la plus haute, sans qu'il ne puisse être exigé plus de 15 mètres, en tous points des constructions à l'exception des *modénatures* d'une épaisseur inférieure ou égale à 0,30 mètre.

3.3.3. Pour les *constructions existantes*, cette règle s'applique en cas de *surélévation*.

3.3.4. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation ...) réalisés sur des constructions existantes,
- entre une construction principale et une construction annexe,
- entre deux constructions annexes.

3.4. Emprise au sol maximale des constructions

3.4.1. Rappel : Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

3.4.2. L'*emprise au sol* ne pourra excéder 50 % de la *superficie du terrain* après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale.

3.4.3. Au sein des secteur UPAS01B et UPAS01C, l'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions uniquement dévolues aux équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE 4. HAUTEURS

Rappel : Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. La *hauteur* maximale des constructions est fixée 21 mètres.

4.1.1.2. Au sein du secteur UPAS01B, la *hauteur* maximale des constructions est fixée à 52 mètres.

4.1.1.3. Au sein du secteur UPAS01C, la *hauteur* maximale des constructions est fixée à 31 mètres.

4.1.2. Dispositions particulières :

4.1.2.1. Voir article 5, section 6 du tome 1 pour tout « dépassement de *hauteur* » ou « limitation de *hauteur* » indiqué sur le plan de zonage.

4.1.2.2. Au-delà de la *hauteur* maximale indiquée, les édicules d'*accès* en toiture terrasse peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne dépassent pas une *hauteur* de 2,5 mètres calculée à partir de l'*acrotère*.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Dispositions générales :

- 5.1.1.1. Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.
- 5.1.1.2. Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.2. Toitures :

- 5.1.2.1. Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente peuvent également être végétalisées.
- 5.1.2.2. Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble (type bac acier, ...) est à proscrire.
- 5.1.2.3. Les toitures inaccessibles (hors entretien technique) dont la pente est comprise entre 0 et 5% doivent être végétalisées, en dehors des surfaces dédiées aux édicules techniques et autres équipements de performance énergétique (capteurs solaires, panneaux voltaïques ...).
- 5.1.2.4. Les édicules techniques en toiture doivent respecter les *hauteurs* fixées à l'article 4. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
- 5.1.2.5. 50 % des surfaces végétalisées des toitures inaccessibles (hors entretien technique) dont la pente est comprise entre 0 et 5%, et dont la superficie est supérieure à 100 m², doivent présenter une épaisseur de *terre végétale* minimale de 30 cm.

5.1.3. Façades :

- 5.1.3.1. Les matériaux préconisés sont la pierre semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.
- 5.1.3.2. Le recours ponctuel au zinc vertical, au cuivre est possible.
- 5.1.3.3. Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

- 5.1.3.4. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

5.1.4. Descentes d'eau pluviales :

- 5.1.4.1. Pour les *façades* des constructions en vis-à-vis des rues et des emprises publiques : Les descentes d'eaux pluviales et les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses sont interdites en *façade*. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la *façade* (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de *façade* ou derrière le *bardage*). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la *façade*, de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les pissettes sont interdites.
- 5.1.4.2. Pour les autres *façades* : Les descentes d'eaux pluviales des *façades* tournées vers les cœurs d'îlots pourront être en *débord* des *façades* à condition qu'elles reprennent la teinte de la *façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les pissettes sont interdites.

5.1.5. Les éléments de modénatures :

- 5.1.5.1. La mise en œuvre sur les *façades* des *modénatures* et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. est préconisée

5.1.6. Les volets roulants :

- 5.1.6.1. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en *façade*.

5.1.7. Les rampes de parking :

- 5.1.7.1. Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

5.1.8. Les édicules et gaines techniques :

- 5.1.8.1. Les édicules techniques en toiture doivent respecter les *hauteurs* fixées à l'article 4. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.
- 5.1.8.2. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.
- 5.1.8.3. Les édicules d'*accès* en toiture terrasse doivent s'implanter en *retrait* par rapport au nu extérieur des *façades* d'une distance équivalente à leur *hauteur* calculée à partir de l'*acrotère*.

5.1.9. Les cheminées et les dévoiements des conduits de cheminée :

- 5.1.9.1. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- 5.1.9.2. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des *constructions existantes* moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
- 5.1.9.3. A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.
- 5.1.9.4. Les cheminées doivent être intégrées architecturalement dans la structure du bâtiment et ne doivent sortir qu'au niveau de la toiture.
- 5.1.9.5. Les nouveaux locaux commerciaux d'une surface au moins égale à 100 m² devront être équipés d'une gaine d'extraction des fumées.

5.1.10. Les antennes, les paraboles, climatiseurs et ventouses gaz :

- 5.1.10.1. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
- 5.1.10.2. Les antennes relais devront par ailleurs être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont implantées.
- 5.1.10.3. Les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les *façades* visibles depuis le domaine public.

5.1.11. Les panneaux solaires :

- 5.1.11.1. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

5.1.12. Les clôtures et portails :

- 5.1.12.1. Les *clôtures* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.
- 5.1.12.2. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.
- 5.1.12.3. Les *clôtures* réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :
 - un muret d'une *hauteur* maximale de 0.80 m surmonté d'une grille,
 - la partie supérieure peut être partiellement occultée sur une *hauteur* maximale correspondant au 2/3 de la *hauteur* totale de la grille. Dans ce cas,

cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille,

5.1.12.4. La *hauteur* totale doit être comprise entre 1.50 et 2.20 mètres. Une *hauteur* supérieure est admise pour les poteaux jusqu'à 2,50 mètres, ou jusqu'à la *hauteur* d'un poteau conservé sur la même propriété.

5.1.12.5. Les *clôtures* réalisées sur les *limites séparatives* aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale comptée de la rue à l'aplomb des constructions (existantes ou à créer) implantées sur le terrain.

5.1.12.6. Les *clôtures* sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une *hauteur* de 2,5 mètres au-dessus du sol naturel.

5.1.12.7. Les dispositions relatives à la *hauteur* des *clôtures* ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1.13. La restauration et l'extension des bâtiments existants :

5.1.13.1. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de *réhabilitation*. Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.1.13.2. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de *modénature*).

5.1.13.3. Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

5.1.13.4. La réfection de toiture doit respecter le style de la *construction existante*.

5.1.14. Les façades commerciales :

5.1.14.1. Les *façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

5.1.14.2. Les créations ou modifications de *façades* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*,
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite,
- lorsqu'une *façade* commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (*modénatures*, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur,
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier *étage*,

- en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ,
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.1.14.3. Les principes architecturaux à respecter pour une bonne insertion du commerce dans la ville :

- une à deux teintes pâles pour les aplats,
- les teintes vives sont réservées au lettrage,
- les vitrines doivent conserver une transparence ,
- Les devantures en applique ne doivent pas présenter une saillie supérieure à 0,25 m.

5.1.14.4. Les principes architecturaux à respecter pour les enseignes :

- les enseignes des commerces dont les surfaces de vente se situent exclusivement à rez-de-chaussée doivent rester séparées du 1er *étage*
- les enseignes drapeau doivent présenter une *saillie* maximale de 0,80 m :
 - * les enseignes bandeau doivent présenter une *saillie* maximale de 0,25 m
 - * la *hauteur* de l'enseigne drapeau est déterminée par la *hauteur* de l'enseigne bandeau

5.1.14.5. La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité.

5.1.14.6. Les stores devront être positionnés dans les ouvertures de la devanture commerciale et en dessous de l'enseigne bandeau.

5.2. Fonctionnalisation des toitures

Non règlementé

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

- 6.1.1.1. Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- 6.1.1.2. Dans le secteur UPAS01A :
- 50% de la *superficie du terrain* doivent rester libres de toute construction.
 - 30% de la *superficie du terrain* doivent être traités en espace vert de pleine terre.
- 6.1.1.3. Dans le secteur UPAS01B et UPAS01C 60% au moins des *espaces libres* de toute construction en élévation, hors emprises des *voies* ouvertes à la circulation générale que celles-ci soient de statut public ou privé, doivent être traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :
- Les *espaces végétalisés* sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de *terre végétale* située sous la cote du niveau du rez-de-chaussée
 - Dans une profondeur de 4 mètres depuis l'*alignement*, les *espaces végétalisés* sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de *terre végétale* située sous la cote du niveau du trottoir.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

- 6.2.1.1. Un arbre de moyen ou de grand développement est imposé pour 100 m² de terrain libre. Les arbres doivent être plantés dans une fosse de plantation présentant une superficie d'au moins 10m² et une profondeur minimale de 2 mètres.
- 6.2.1.2. Lorsque figure sur le plan de zonage, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à moyen et grand développement.
- 6.2.1.3. Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.
- 6.2.1.4. Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Stationnement des véhicules motorisés

8.1.1. Dispositions générales :

- 8.1.1.1. Les places de stationnement exigibles au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume d'une construction ou dans un volume bâti.
- 8.1.1.2. La suppression d'une place de stationnement extérieure et/ou intérieure doit donner lieu à son remplacement dans le respect, au minimum, des obligations fixées au titre du présent article.
- 8.1.1.3. Lorsque la construction porte sur une *destination* non prévue ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite *destination*.
- 8.1.1.4. Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'*extension* des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- 8.1.1.5. En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans la limite d'une distance de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 8.1.1.6. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

8.1.2. Configuration des rampes d'accès :

- 8.1.2.1. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.
- 8.1.2.2. Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

8.1.3. Normes de stationnement :

- 8.1.3.1. Lors de toute opération de construction, d'*extension* supérieure à 60 m² de *surface de plancher*, ou de changement de *destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des *voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée				
Habitation	Logement	0,8 place par logement - Toute tranche commencée est due. - Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements. - Dans les constructions à <i>destination</i> d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des emplacements dédiés aux deux roues motorisées dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la <i>surface de plancher</i>.				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerce :				
		- Pour chaque Commerce inférieur à 600 m² : 1 place par tranche de 100 m² de <i>surface de plancher</i> - Pour chaque Commerce de plus de 600 m² : 1 place par tranche de 20 m² de <i>surface de plancher</i> - Toute tranche commencée est due. Les places commandées sont interdites. - Par ailleurs, pour les commerces dont la <i>surface de plancher</i> excède 600 m², il pourra être imposé la réalisation d'une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement. - Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.				
		Artisanat :				
		<table><tr><td>surface de plancher inférieure à 100 m²</td><td>1 place</td></tr><tr><td>100 m² ≤ surface de plancher ≤ 500 m²</td><td>1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher</td></tr><tr><td>500 m² ≤ surface de plancher</td><td>1 place par tranche de 150 m²</td></tr></table>	surface de plancher inférieure à 100 m ²	1 place	100 m ² ≤ surface de plancher ≤ 500 m ²	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
surface de plancher inférieure à 100 m ²	1 place					
100 m ² ≤ surface de plancher ≤ 500 m ²	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher					
500 m ² ≤ surface de plancher	1 place par tranche de 150 m ²					

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée	
		plancher ≤ 1 000 m ²	de surface de plancher
		surface de plancher > 1 000 m ²	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
		- Toute tranche commencée est due. - Par ailleurs, il sera imposé, au-dessus de 100 m² de surface de plancher, la réalisation d’au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes aux établissements installés dans une même construction. - Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l’opération.	
	Hôtels	1 place de stationnement pour 4 chambres. - Toute tranche commencée est due.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	Selon les besoins estimés	
	Salles d’art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m² de <i>surface de plancher</i> - Toute tranche commencée est due. - Pour les constructions à usage d’industrie, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de <i>surface de plancher</i>, la réalisation d’au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l’établissement.	
	Bureaux	- A moins de 500 mètres d’une gare, il ne pourra être construit plus d’une place de stationnement pour 60 m² de <i>surface de plancher</i>. - A plus de 500 mètres d’une gare, il ne pourra être construit plus d’une place de stationnement pour 50 m² de <i>surface de plancher</i>. - Toute tranche commencée est due. - Les places commandées ou doubles sont interdites. - Il doit être créé des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la <i>surface de plancher</i>.	
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de <i>surface de plancher</i>	

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
		- Toute tranche commencée est due. - Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de <i>surface de plancher</i>, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

8.2. Stationnement des deux roues

8.2.1. Dispositions générales :

- 8.2.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.2.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales.
- 8.2.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.2.1.4. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.2.1.5. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places. La surface peut être réduite en installant des dispositifs à double niveau. En ce cas, les dégagements doivent être adaptés.
- 8.2.1.6. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.2.1.7. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.2.2. Normes de stationnement :

- 8.2.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.2.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,
- 8.2.2.3. Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Destination	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
	Hébergement	1 place par unité (chambre, lit, etc)
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m ² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés

Destination	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : L'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

10.2.2.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

10.2.3. Eaux usées domestiques :

10.2.3.1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

10.2.3.2. A titre d'information, pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

10.2.4. Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

10.2.4.1. Leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

10.2.5. Gestion des eaux pluviales :

10.2.5.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

10.2.5.2. Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.

10.2.5.3. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures ou autres techniques alternatives) avant déversement dans le réseau public.

10.2.5.4. La déconnexion au réseau d'assainissement unitaire via la mise en place de techniques alternatives permettant l'abattement volumique des eaux pluviales, notamment par infiltration et évapotranspiration, est préconisée.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. A l'occasion de toute nouvelle construction créant de la *surface de plancher* (y compris maison individuelle), est créé un local ou des locaux déchets.

10.3.1.2. Dans le cas d'une opération comprenant une ou plusieurs cellules commerciales, des locaux déchets spécifiques pour les commerces devront être prévus et aménagés dans le volume de la cellule commerciale.

10.3.1.3. Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs cellules commerciales, les *locaux* déchets peuvent être mutualisés.

10.3.1.4. Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales ci-dessous (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

10.3.1.5. Surfaces à prévoir pour les locaux de stockage des ordures ménagères et assimilés :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à prévoir
Immeuble de 2 à 4 logements	4,5 m ²
4 logements < immeuble < ou = 8 logements	7 m ²
8 logements < immeuble < ou = 12 logements	9 m ²
12 logements < immeuble < ou = 16 logements	9,5 m ²
16 logements < immeuble < ou = 20 logements	10,5 m ²
20 logements < immeuble < ou = 24 logements	15 m ²
24 logements < immeuble < ou = 28 logements	18 m ²
Immeuble > 28 logements	Interroger les services techniques communaux

10.3.1.6. Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à *destination* d'habitation. Cependant des bornes d'apport volontaire doivent être prévues sur la parcelle, il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

10.6. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

10.6.1. Dispositions générales :

- 10.6.1.1. Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UPAS02 - Quartier de Seine Ouest à Asnières-sur-Seine

La zone comporte deux sous-secteurs : UPAS02A (mixité fonctionnelle) - UPAS02B (secteur à dominante de bureaux et d'équipements)

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPAS02 :

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 1.1.1.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.
- 1.1.1.4. Les changements de *destination* des locaux à *destination* de commerce et/ou d'artisanat et/ou de bureau situées le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPAS02 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 1.1.2.2. Les nouvelles constructions à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public fragile sous réserve d'être localisées en-dehors du secteur de conditions spéciales de constructibilité repéré au plan de zonage
- 1.1.2.3. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain,
- 1.1.2.4. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain.

1.2. Dispositions spécifiques selon les indices de destination

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPAS02 A	UPAS02 B	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	✗	
	Hébergement	✓	✗	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	✓	En UPAS02A, à condition d'être situées le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique.
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	✗	✗	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠		En UPAS02A, à condition d'être situées le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	✓	✓	
	Equipements sportifs	✓	✓	
	Lieux de culte	✗	✗	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✗	✗	
	Entrepôt	✗	✗	
	Bureau	✓	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions uniquement dévolues aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- 3.1.1. Si aucune marge de *recul* ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'*alignement*, soit en *recul*.
- 3.1.2. Si les rez-de-chaussée sont occupés par des logements, ceux-ci doivent être surélevés de 0,80 m minimum par rapport à l'espace public.
- 3.1.3. Les *saillies* sur l'alignement des voies et emprises publiques communales sont admises sur les voies supérieures à 10m de largeur à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 m au-delà d'une hauteur de 4,50 m. Les *saillies* et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.
- 3.1.4. Les deux derniers *étages* peuvent s'implanter en *retrait* d'au moins 1,5 mètres, une implantation avec un *retrait* inférieur est ponctuellement admise.
- 3.1.5. Lorsqu'une marge de *recul* par rapport à l'*alignement* est imposée, ce *recul* ne concerne que les constructions au-dessus du sol à partir du premier niveau de plancher habitable. L'implantation à l'*alignement* reste autorisée pour les constructions en sous-sol y compris les sous-sols émergents.

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 3.2.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.
- 3.2.2. En cas de retrait, celui-ci doit être égal ou supérieur à 6 mètres.
- 3.2.3. Les parties de constructions présentant une *saillie*, non reliée au sol et inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au plan général de la *façade*, sont autorisées dans la marge de *retrait*.
- 3.2.4. Les règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives* ne concernent pas les travaux de *surélévation* et d'isolation par l'extérieur réalisés sur une *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement

3.3. Implantations des constructions sur une même propriété

- 3.3.1. Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions en vis-à-vis, mesurée en tout point de la façade, doit être au moins égale à 15 mètres à l'exception des *modénatures* d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.
- 3.3.2. Cette règle s'applique également aux parties de *façade* en vis-à-vis d'une même construction à l'exception des parties de *façade* sous porche et participant aux recouvrements et au séquençage des façades.
- 3.3.3. Pour toute construction d'une hauteur égale ou inférieure à R+4, la distance séparant les façades en vis-à-vis, mesurée en tout point de la façade, doit être au moins égale à 6 mètres.
- 3.3.4. Cette règle s'applique également aux parties de façade en vis-à-vis d'une même construction.
- 3.3.5. Dans le secteur UPAS02B, il n'est pas fixé de règles d'implantation entre constructions sur une même propriété.

3.4. Emprise au sol maximale des constructions

- 3.4.1. Pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, les parties de constructions réalisées sur pilotis doivent respecter les conditions suivantes :
- Ne pas représenter une emprise supérieure à 15% de l'emprise totale des constructions. Cette emprise pourra être portée à 25% à la condition que la partie sous pilotis soit affectée à un usage défini (locaux vélos, ...).
 - Avoir une *hauteur* libre (entre le sol fini du rez-de-chaussée et la sous face de la construction) au moins égale à 4.5 mètres

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

- 4.1.1.1. La *hauteur* maximale des constructions est fixée à 32 mètres.
- 4.1.1.2. Conformément à l'article 5, section 6 du tome 1 du règlement, lorsque figure au plan de zonage un « dépassement de hauteur » ou une « limitation de hauteur », la *hauteur* maximale autorisée est égale à l'indice de hauteur indiqué.
- 4.1.1.3. La *hauteur* maximale peut être augmentée d'1,20 mètre si l'*acrotère* joue le rôle de garde-corps.

4.1.2. Dispositions particulières :

- 4.1.2.1. Lorsque la construction comprend des rez-de-chaussée de double *hauteur* (supérieure ou égale à 5 mètres) les équipements techniques ne sont pas compris dans le calcul de la *hauteur* des constructions à condition que ceux-ci soient intégrés architecturalement à l'édifice et qu'ils soient en *retrait* du nu de la *façade* d'au moins 3 mètres. Cette disposition s'applique uniquement à l'aplomb des rez-de-chaussée de double *hauteur*.
- 4.1.2.2. Lorsque la construction comprend des structures en toiture nécessaires à des installations dédiées à l'agriculture urbaine, ces structures ne sont pas comprises dans le calcul de la *hauteur* des constructions.
- 4.1.2.3. L'ensemble des équipements et installations techniques, à l'exception de ceux exclus du calcul de la hauteur maximale, ne devra pas dépasser une *hauteur* de 2,50 m à compter de l'*acrotère*.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Dispositions générales :

- 5.1.1.1. Tout recours aux architectures « pastiches » est proscrit ; les expressions architecturales contemporaines sont affirmées.

5.1.2. Matériaux :

- 5.1.2.1. Les matériaux employés devront garantir la pérennité de la construction dans le temps. Est préconisé l'emploi de matériaux nobles.
- 5.1.2.2. Les paraboles doivent être installées en toiture.

5.1.3. Les façades de bureaux, activités artisanales et équipements d'intérêt collectif :

- 5.1.3.1. Les matériaux préconisés pour les *façades* des constructions de bureaux sont la pierre naturelle, le béton poli, le métal (tel que l'aluminium), le verre et l'enduit lisse.
- 5.1.3.2. En mur-rideau, le vitrage-miroir est interdit.
- 5.1.3.3. Les menuiseries sont métalliques, leur section est réduite au maximum.

5.1.4. Les façades de logements et autres constructions :

- 5.1.4.1. Les matériaux préconisés sont la pierre semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé, la peinture métalocryl, ainsi que l'aluminium et autres matériaux métalliques qualitatifs.
- 5.1.4.2. Le recours ponctuel au zinc vertical, au cuivre est possible.
- 5.1.4.3. Le recours à l'enduit pour les *façades* sur rue n'est autorisé que de façon limitée et ponctuelle.
- 5.1.4.4. Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.
- 5.1.4.5. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

5.1.5. Les couleurs :

- 5.1.5.1. Les matériaux de *façades* en pierre ou enduit sont de couleur claire.
- 5.1.5.2. Les briques peuvent être utilisées suivant un grand registre de couleur, à l'exception des briques flammées.

5.1.5.3. Les menuiseries, serrureries et ferronneries des *façades* peuvent recevoir des couleurs foncées (peinture thermo-laquée).

5.1.6. Façades :

5.1.6.1. En dehors des îlots de bureaux et des équipements qui peuvent présenter une certaine continuité de *façades*, les îlots de logements sont systématiquement recoupés sur le plan vertical : les linéaires de *façades* continus ne peuvent pas dépasser 25 mètres.

5.1.6.2. Pour recouper ces *façades*, un large registre d'écriture architecturale est disponible : décalage de toiture, rythme des percements, agencement des balcons et loggias, serres froides....

5.1.6.3. Les traitements qualitatifs des sous-faces des balcons sont recommandés.

5.1.6.4. Les climatiseurs, unités de pompe à chaleur et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les *façades* visibles depuis le domaine public.

5.1.6.5. Les paraboles doivent être installées en toiture.

5.1.7. Parties de constructions réalisées sur pilotis :

5.1.7.1. Les parties de constructions réalisées sur pilotis doivent présenter une *hauteur* libre au moins égale à 4,5 mètres entre le sol fini du rez-de-chaussée et la sous face de la construction.

5.1.8. Toitures :

5.1.8.1. Elles peuvent intégrer des dispositifs de rétention d'eau pluviale.

5.1.8.2. L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en *façade* et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

5.1.8.3. Les toitures végétalisées doivent être traitées avec un minimum de 30 cm de *terre végétale*.

5.1.9. Toitures terrasses :

5.1.9.1. Logements : les locaux techniques sont interdits en toiture à l'exception des trainasses et émergences diverses qui doivent être habillées (renvoi de poulie, gaine VMC etc...). Les *accès* aux toitures sont autorisés

5.1.9.2. Autres *destinations* : les locaux techniques et émergences font l'objet d'un traitement architectural, couvert et habillé en harmonie avec les *façades*. Ils sont implantés en *retrait* du nu de la *façade*, de 3 mètres au moins. Les trainasses et émergences diverses doivent être habillées.

5.1.9.3. Les chenaux et gouttières : leur dessin doit faire partie intégrante de l'architecture de la *façade*.

5.1.10. Toiture à pentes :

- 5.1.10.1. Les chenaux et gouttières apparents ont l'aspect du zinc ; leur dessin doit faire partie intégrante de l'architecture de la *façade*.
- 5.1.10.2. Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente peuvent également être végétalisées.
- 5.1.10.3. Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble (type bac acier...) est à proscrire.

5.1.11. Clôtures :

- 5.1.11.1. Deux types de *clôtures* doivent être mises en œuvre à l'échelle de la ZAC Parc d'Affaires, selon la nature de l'*emprise publique* qu'elles délimitent : les *clôtures* hautes et les *clôtures* basses.
- 5.1.11.2. Le mail Ouest, le mail Est, la place centrale, la rue Vladimir Kramnik, la rue nouvelle du secteur Sud, la rue Louis Armand, le quai Aulagnier, l'avenue des Grésillons, la rue Pierre Curie et la rue Henri Bergson doivent être bordées par des *clôtures* hautes. Les venelles, les sentes, et le parc (partie Nord et Sud) doivent être bordés par des *clôtures* basses.
- 5.1.11.3. Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- 5.1.11.4. Les *clôtures* doivent respecter les dispositions suivantes :
- Clôtures hautes : *hauteur* maximale de 1,80 m à barreaudages verticaux, fers plats et lisse haute placée à 0,20 mètre en dessous de l'extrémité haute du barreaudage, de teinte gris foncé. Les maçonneries tenant l'ouvrage devront être invisibles (murs bahuts proscrits), sauf si la *clôture* est implantée en limite d'une *noe* publique.
 - Clôtures basses : *hauteur* maximale de 1,50 m à barreaudage verticaux, fers plats et lisse haute placée à 0,20 mètre en dessous de l'extrémité haute du barreaudage, de teinte gris foncé. Les maçonneries tenant l'ouvrage devront être invisibles sauf si la *clôture* est implantée en limite d'une *noe* publique.
- 5.1.11.5. Dans le cas d'un terrain incliné, la *clôture* devra suivre la pente, mais les barreaux resteront verticaux. Les portails et ouvertures devront avoir les mêmes dessins et matériaux que le linéaire de *clôture*.
- 5.1.11.6. Les dispositions figurant ci-dessus ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2. Fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. Les toitures terrasses devront soit :

- être végétalisées conformément aux dispositions de l'article 5.1.8.3
- et/ou permettre la production d'énergie renouvelable
- et/ou accueillir l'installation d'une agriculture urbaine
- et/ou être accessible à usage privatif ou collectif

5.2.1.2. Lorsque pour une raison technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures terrasses non plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

6.1.1.1. 30% au moins de la surface du terrain doivent être traités en *espaces libres* non bâtis.

6.1.2. Dispositions particulières :

6.1.2.1. Pour les constructions présentant un socle commercial supérieur à 3000 m² de *surface de plancher*, 20% au moins de la surface du terrain doivent être traités en *espaces libres* non bâtis. Ces *espaces libres* doivent respecter les dispositions suivantes :

- 30% au minimum doivent être traités en espaces verts et plantés,
- 5% au minimum doivent être traités en pleine terre.

6.1.2.2. L'aménagement des *espaces libres* non bâtis doit respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- 60 % au moins des *espaces libres* de toute construction en élévation hors emprises des *voies* ouvertes à la circulation générale que celles-ci soient de statut public ou privé doivent être traitées en espaces verts et plantés.
- 15% au moins de la surface du terrain doit être conservée en pleine terre
- Les *espaces végétalisés* sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de *terre végétale*.
- Les espaces en pleine terre sont plantés à raison de 2 arbres à haute tige pour 100 m² d'*espaces libres* en pleine terre. Les arbres doivent être plantés dans un volume de terre au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté situé sous la cote altimétrique du plancher du rez-de-chaussée.

6.1.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions uniquement dévolues aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6.1.2.4. Les places de stationnement réalisées en surface, doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places.

6.1.2.5. Les espaces situés sous les pilotis doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

8.1.1.2. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

8.1.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.4. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination ou de sous-destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la destination « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
- Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
- Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés

8.2.1.1. En cas d'impossibilité technique justifiée de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération, le demandeur du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une construction existante,
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une construction existante.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EISCP).

8.2.1.2. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction.

8.2.1.3. La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules (voir définition dimensionnement des places de stationnement).

8.2.1.4. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. La norme de stationnement s'applique est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.
- 8.2.2.2. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la surface de plancher (SDP).
- 8.2.2.3. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.4. Pour les constructions à sous-destination de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.5. Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, elle doit satisfaire, de façon cumulative, aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.
- 8.2.2.6. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.7. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnements vélo créés sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destination	Sous-destination	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	0,5 place/logement T1 0,75 place/logement T2 et T3 1 place / logement à partir du T4	
		<u>Logement social</u> : 0,5 place par logement	
	Hébergement	1 place /6 chambres	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²	
	Restauration		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels	1 place /6 chambres	
	Autres hébergements touristiques	1 place /6 chambres	
	Cinéma	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
	Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
	Équipements sportifs	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Autres activités des secteurs primaire, secondaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé : rampe de pente inférieure à 12%, ascenseur adapté...
- 8.3.1.4. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places. La surface peut être réduite en installant des dispositifs à plusieurs niveaux. En ce cas, les dégagements doivent être adaptés. Toutefois, l'ensemble des dispositifs resserrés sera limité à 60% des places de stationnement pour les cycles à deux roues exigibles.
- 8.3.1.5. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.6. Il est préconisé de prévoir une ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo-cargo ».
- 8.3.1.7. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.
- 8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.

Destination	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	* <u>T1-T2</u> : 1 place par logement * <u>T3-T4-T5 et plus</u> 2 places par logement * L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m² au total
	Hébergement	* 1 place par 2 unités (chambre, lit, etc)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	* <u>Jusqu'à 500 m²</u> : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc * <u>Au-delà de 500 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Restauration	* Jusqu'à 400 m² : non réglementé * Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	* Jusqu'à 400 m² : non réglementé * Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
	Hôtels	* 0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	* 0,25 place par chambre
	Cinéma	* 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* 1 place pour 100 m², sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	* 1 place par tranche de 400 m², sans être inférieur à * 15 % de l'effectif total des salariés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	* 15 % de l'effectif total des salariés * 15% de l'effectif total des usagers * 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	* 10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : ○ 15% de l'effectif total des salariés ○ 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	* 10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : ○ 15% de l'effectif total des salariés ○ 15% de l'effectif total des usagers
	Autres équipements recevant du public	* 10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : ○ 15 % de l'effectif total des salariés ○ 15% de l'effectif total des usagers

Destina tion	Sous-destination	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	* 1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Centre de congrès et d'exposition	* Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	* Selon les besoins estimés

8.4. Règles pour la création d'aires de livraison

Voir article 8.4 de la section 2 des dispositions applicables à la zone urbaine du tome 1 du règlement.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales

- 10.2.3.1. Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3. Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5. Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6. Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7. Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.

10.2.3.8. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

10.2.3.9. Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. La collecte des ordures ménagères s'effectue en porte à porte avec remisage des conteneurs.

10.3.1.2. Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des constructions de réaliser des locaux « ordures ménagères ». Leur dimensionnement sera fixé par les Services Techniques Communaux.

10.3.1.3. Ces locaux ordures ménagères doivent être directement accessibles depuis l'espace public, et équipés d'une porte mécanisée coulissante ou sectionnaire.

10.3.1.4. Pour les constructions dont l'implantation ne permet pas de rendre accessible les locaux ordures ménagères depuis l'espace public, des locaux de pré-collecte devront être créés.

- La collecte sera alors reportée sur une construction du lot dont la programmation est identique.
- Pour les constructions à usage de logement, la pré-collecte ne pourra s'organiser qu'entre deux constructions présentant en outre le même statut de logements. En cas d'impossibilité avérée, le local de collecte devra distinguer les flux correspondant à chaque statut de logements par un cloisonnement et des *accès* séparés depuis les parties communes.

10.3.1.5. Dans le cas d'une opération comprenant une ou plusieurs cellules commerciales, des locaux déchets spécifiques pour les commerces devront être prévus et aménagés dans le volume de la cellule commerciale. Leur dimensionnement sera fixé par les Services Techniques Communaux.

10.3.1.6. Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs cellules commerciales, les locaux déchets peuvent être mutualisés.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur ou de froid

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeSeine.fr

www.bouclenorddeSeine.fr/plui



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **Plu*i*** Boucle Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

4. Règlement écrit

4.2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines de Projet (UP)

4.2.4 ZONES UP CLICHY-LA-GARENNE

ELABORATION

Approbation



Argenteuil Asnières-sur-Seine Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne Colombes Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne

UPCL01 – ZAC Seine Liberté à Clichy-la-Garenne	4

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

UPCL01	ZAC Seine Liberté à Clichy-la-Garenne

UPCL01 – ZAC Seine Liberté à Clichy-la-Garenne

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPCL01

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 1.1.1.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPCL01 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les *dispositions* pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 1.1.2.2. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain,
- 1.1.2.3. Les constructions, installations et ouvrages à *destination* d'exploitation forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement urbain.

1.2. Dispositions applicables en zone UPCL01

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPCL 01	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Entrepôt	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (prenant en compte les besoins liés aux déplacements : stationnement, circulation, nuisances, ...) et que leur surface de plancher n'excède pas 6000 m² .
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

- 3.1.1. Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en *recul* de ce dernier.
- 3.1.2. Une implantation à l'*alignement* ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de *façade*.
- 3.1.3. En cas de *recul* par rapport à l'*alignement* ce dernier doit être au moins égal à un mètre.
- 3.1.4. Les *saillies* des constructions sur une *voie* départementale sont régies par le règlement départemental de voirie.
- 3.1.5. Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique sur une *construction existante*, une *saillie* de la *façade* est autorisée sur les *voies* communales, dès lors qu'elle :
 - à une profondeur maximale de 15 cm ;
 - se situe à compter du premier *étage* de la construction.

3.2. Implantation sur les limites de parcelle

- 3.2.1. Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.
- 3.2.2. Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres ;
- 3.2.3. Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres ;
- 3.2.4. Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur est définie par un « filet de hauteur » figurant au plan de zonage (cf article 4), le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.
- 3.2.5. Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit de travaux d'*extension*, de *surélévation* d'une *construction existante* à la date d'approbation du PLU implantée avec un *retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante*, sans qu'aucune *baie* nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
 - lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées avec un *retrait* minimum d'un mètre.

3.3. Implantations des constructions sur une même propriété

Non règlementé

3.4. Emprise au sol maximale des constructions

3.4.1. L'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée. Se référer aux dispositions du PPRI.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

- 4.1.1.1. La *hauteur* maximale des constructions est limitée à 34 mètres. Les bâtiments ne peuvent pas excéder 11 niveaux (rez-de-chaussée et 10 *étages*).
- 4.1.1.2. Voir article 5, section 6 du tome 1 du règlement pour tout « dépassement de *hauteur* » ou « limitation de *hauteur* » indiqué sur le plan de zonage.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Aspect et volumétrie des constructions :

- 5.1.1.1. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.
- 5.1.1.2. Si certains locaux *annexes* sont implantés à l'extérieur des *constructions principales*, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale générale et ne pas porter atteinte aux qualités de l'espace public.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Pour les *façades* donnant sur *voies* :
 - Les matériaux et leur mise en œuvre doivent être pérennes et de qualité.
 - Les *accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la *façade* et le front urbain.
- 5.1.2.2. Pour toutes les *façades* :
 - Toutes les *façades* des constructions doivent être réalisées en matériaux, tels que pierre, brique, verre, céramique, béton architectonique, ou revêtues à partir du 1er niveau par des revêtements qualitatifs tels que bardages ou matériaux composites. Elles doivent être traitées de telle

façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine et l'intégration ponctuelle de « repères urbains ».

5.1.3. Couronnement :

- 5.1.3.1. Le *couronnement* des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les *constructions contiguës* sans exclure l'intégration ponctuelle de « repères urbains ».

5.1.4. Traitement des constructions d'angle :

- 5.1.4.1. Les constructions implantées à l'angle de deux voiries doivent être conçues pour concourir à la conformation d'un rapport harmonieux entre le bâti et l'espace public, tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des *voies* de plus faible importance.
- 5.1.4.2. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

5.1.5. Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux :

- 5.1.5.1. Les matériaux et leur mise en œuvre doivent être pérennes et de qualité.
- 5.1.5.2. Les *accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la *façade* et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels.
- 5.1.5.3. Les *façades* commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :
- La *modénature* du *soubassement* doit s'adapter au contexte dans lequel celui-ci prend place et marquer la *hauteur* du rez-de-chaussée ; les percements ou *baies* destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
 - Une même vitrine ne doit pas franchir les *limites séparatives* ;
 - Les enseignes doivent s'inscrire dans la composition géométrique des *façades*.

5.1.6. Ouvrages en saillie :

- 5.1.6.1. Des éléments tels que bandeau, auvent, protection solaire, balcon, oriel, autres accessoires de *façade* peuvent être implantés en *saillie*.
- 5.1.6.2. Tous les dispositifs de climatisation mécanique et les dispositifs qui leur sont associés, quelle que soit leur taille, sont interdits en *façade* et sur toutes les *saillies* associées aux *façades* (balcons, terrasses, bandeaux, etc).

- 5.1.6.3. Dans le cas de toitures en pente, tous les accessoires de toiture tels que cages d'escalier ou de machineries d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation mécaniques ainsi que les plateformes de terrasse solarium doivent être placés sous le niveau de la toiture.

5.1.7. Clôtures :

- 5.1.7.1. Les *clôtures* situées à l'*alignement* doivent être ajourée sur la moitié au moins de leur superficie. La *hauteur* totale de la *clôture* ne peut pas dépasser 2,00 mètres.
- 5.1.7.2. Les *clôtures* doivent être traitées en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Conçues et traitées avec simplicité elles ont une *hauteur* totale maximale de 2m. A barreaudages ou ajourées sur les 4/5ème au moins de leur superficie, elles doivent permettre d'entretenir des transparences et des perméabilités dans les terrains. Les *clôtures* en *limites séparatives* seront doublées d'une haie arbustive, de 70cm minimum de profondeur.

5.1.8. Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure :

- 5.1.8.1. Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en *retrait* de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la *façade*.
- 5.1.8.2. Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions, ...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en *retrait* minimum de 3 mètres des *façades*.

Locaux *annexes* et équipements techniques :

- 5.1.8.3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les *clôtures* selon une logique de dissimulation qui tient compte des *modénatures* et des matériaux constructifs.
- 5.1.8.4. Les locaux techniques ou de services et de tri-sélectif (etc) ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public.
- 5.1.8.5. Si certains locaux techniques sont implantés à l'extérieur des *constructions principales*, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale générale et ne pas porter atteinte aux qualités de l'espace public.
- 5.1.8.6. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :
- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
 - en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

5.2. Performance énergétique et environnementale et fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

- 5.2.1.1. Les toitures terrasses seront végétalisées à *hauteur* de 50% (hors emprises techniques).
- 5.2.1.2. Les dalles de couverture végétales des rez-de-chaussée, du niveau R+1 et des aires de stationnement lorsqu'elles sont végétalisées devront comporter une épaisseur minimale de terre de 0,60 m. Enfin, les toitures végétalisées à partir du R+2 devront avoir une épaisseur de 0,20m minimum.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Disposition générales :

- 6.1.1.1. Les *espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 6.1.1.2. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
 - de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
 - de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
 - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
 - de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 10, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.
- 6.1.1.3. Dans le cas où des *espaces végétalisés* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

6.1.2. Aspect quantitatif :

- 6.1.2.1. 30 % au moins de la superficie des terrains de 2 000 m² et plus doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

6.1.2.2. L'obligation de réaliser des espaces verts en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLUi, justifiée par la configuration du terrain, par l'existence de sols artificiels sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain.

6.1.2.3. Dans ce cas, 15 % de la *superficie du terrain* doivent être aménagés en espaces verts sur terrasses végétalisées ou sur dalles.

6.1.2.4. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum ou d'un arbre de petite tige et un arbuste est requise pour 75 m² d'espace vert.

6.1.3. Aspect qualitatif

6.1.3.1. Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

6.1.3.2. La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

6.1.3.3. Les rampes d'*accès* aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de *recul*. L'espace compris dans la marge de *recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1 Dispositions générales

8.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de *destination* ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute *extension* créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la *destination* « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
- En cas de division foncière :
 - * Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - * Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.

8.1.3. Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés !

8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de

réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,

- Soit en obtenant une concession dont la pérennité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.2.1.2. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les *espaces libres* à condition de représenter au maximum 20% des *espaces libres* du terrain :

- places de livraison ,
- places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ,
- places de stationnement de deux-roues motorisés ,
- places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places,
- places de stationnement automobile des constructions à sous-*destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- en cas de pollution avérée et en fonction de la configuration du terrain, rechercher à ne pas développer plus d'un niveau de sous-sol.

8.2.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules (voir définition dimensionnement des places de stationnement)

8.2.1.4. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Elles ne doivent pas créer de trémie ouverte, ni entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. La norme de stationnement s'applique selon la sectorisation définie au plan des périmètres particuliers et est différenciée selon la *destination* ou la sous-*destination* des constructions.

8.2.2.2. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.2.2.3. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

- 8.2.2.4. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.5. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.6. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.7. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.
- 8.2.2.8. Lorsque la règle de stationnement doit être adaptée aux besoins estimés, une note expliquant les modalités de définition des besoins devra être jointe.

Destinations	Sous-destinations	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum possible (norme plafond)
Habitation	Logement	0,5 place par logement	
	Hébergement	Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 160 m ²	
	Restauration		
	Commerce de gros	1 place par tranche de 120 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 160 m ²	
	Hôtels	Aucune exigence	0,25 place par chambre
	Autres hébergements touristiques	Selon les besoins estimés	
	Cinéma	Selon les besoins estimés	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs	Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	1 place pour une capacité de 20 personnes	
	Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²
	Industrie	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 150 m ² Au-delà de 5 000 m ² : place par tranche de 250 m ²	
	Entrepôt	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 250 m ² Au-delà de 2 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ²	
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés	

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.5. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.6. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.7. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,
- 8.3.2.3. Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
	Hébergement	1 place par unité (chambre, lit, etc)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m ² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

8.4. Règles pour la création d'aires de livraison

- 8.4.1. Les nouvelles constructions prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.
- 8.4.2. Les aires de livraison, ainsi que leurs **accès**, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- 8.4.3. Des places d'arrêt-minute sont créées sur le terrain de l'opération, selon les besoins estimés, si les places existantes sur l'espace public au droit de l'opération ne répondent pas à ces besoins. Le cas échéant, ces places peuvent être mutualisées avec les aires de livraison.
- 8.4.4. Les dimensions doivent être suffisantes pour permettre l'**accès** de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
- 8.4.5. Les seuils à partir desquels des espaces doivent être réservés pour création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque **destination** et sous-**destination**, sont présentées dans le tableau ci-dessous.
- 8.4.6. Les **destinations** et sous-**destinations** non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destinations	Sous-destinations	Seuils à partir desquels doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention (tous secteurs)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A partir de 400 m ² de SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtels	A partir de 100 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A partir de 400 m ² de SDP
	Entrepôt	Dès qu'une construction ou installation est envisagée
	Bureau	A partir de 2 000 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A adapter aux besoins spécifiques des établissements

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une **voie** publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des **voies** publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la **destination** des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces **voies** rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles **voies** en **impasse** desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une **voie** en **impasse** existante portant la longueur de la **voie** à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de **voies** privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de rénovation, de restauration, de réhabilitation, d'extension et de surélévation d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'**accès** soit établi sur la **voie** où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

- 10.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3. Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5. Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6. Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7. Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.

10.2.3.8. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

10.2.3.9. Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

10.3.1.1. Les bâtiments, locaux ou installations soumis à autorisation d'urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.

10.3.1.2. Dans les opérations d'aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

10.3.1.3. Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d'autorisation d'urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalité de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.

10.3.1.4. Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le *terrain d'assiette* de l'opération et accessible de la *voie* publique.

10.3.1.5. Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les *constructions principales* et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.

10.3.1.6. Des zones de présentation sur espaces publics devront être prévues et dimensionnées en fonction des besoins associés aux constructions. Ces zones de présentation doivent permettre d'éviter d'encombrer les espaces de circulation avoisinants (trottoirs, *voies* cyclables, *voies*, stationnements).

10.3.1.7. La collecte dans les *voies* en *impasse* implique une zone de retournement sécurisée. Le dimensionnement de cette zone de retournement devra être suffisant pour permettre aux véhicules de collecte d'y effectuer un demi-tour sans difficultés.

10.3.1.8. Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).

10.3.1.9. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

- 10.3.1.10. Les déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeSeine.fr

www.bouclenorddeSeine.fr/plui



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **Plu*i*** Boucle Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

4. Règlement écrit

4.2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines de Projet (UP)

4.2.5 ZONES UP COLOMBES

ELABORATION

Approbation



Argenteuil Asnières-sur-Seine Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne Colombes Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne

Table des matières

UPCO01 – Arc Sportif à Colombes..... 4

UPCO02 – Fossé Jean à Colombes et Gennevilliers..... 28

UPCO03 – Charles de Gaulle à Colombes..... 51

UPCO04 – Petit Colombes à Colombes 76

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

DE PROJET

UPCO01 – Arc Sportif à Colombes

La zone comporte deux secteurs : UPCO01A – secteur nord et UPCO01B – secteur sud

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

Le secteur de conditions spéciales de constructibilité repéré au plan de zonage ne s'applique pas au sein de la zone UPCO01.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPCO01

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 1.1.1.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPCO01 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Dispositions applicables en zone UPCO01

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

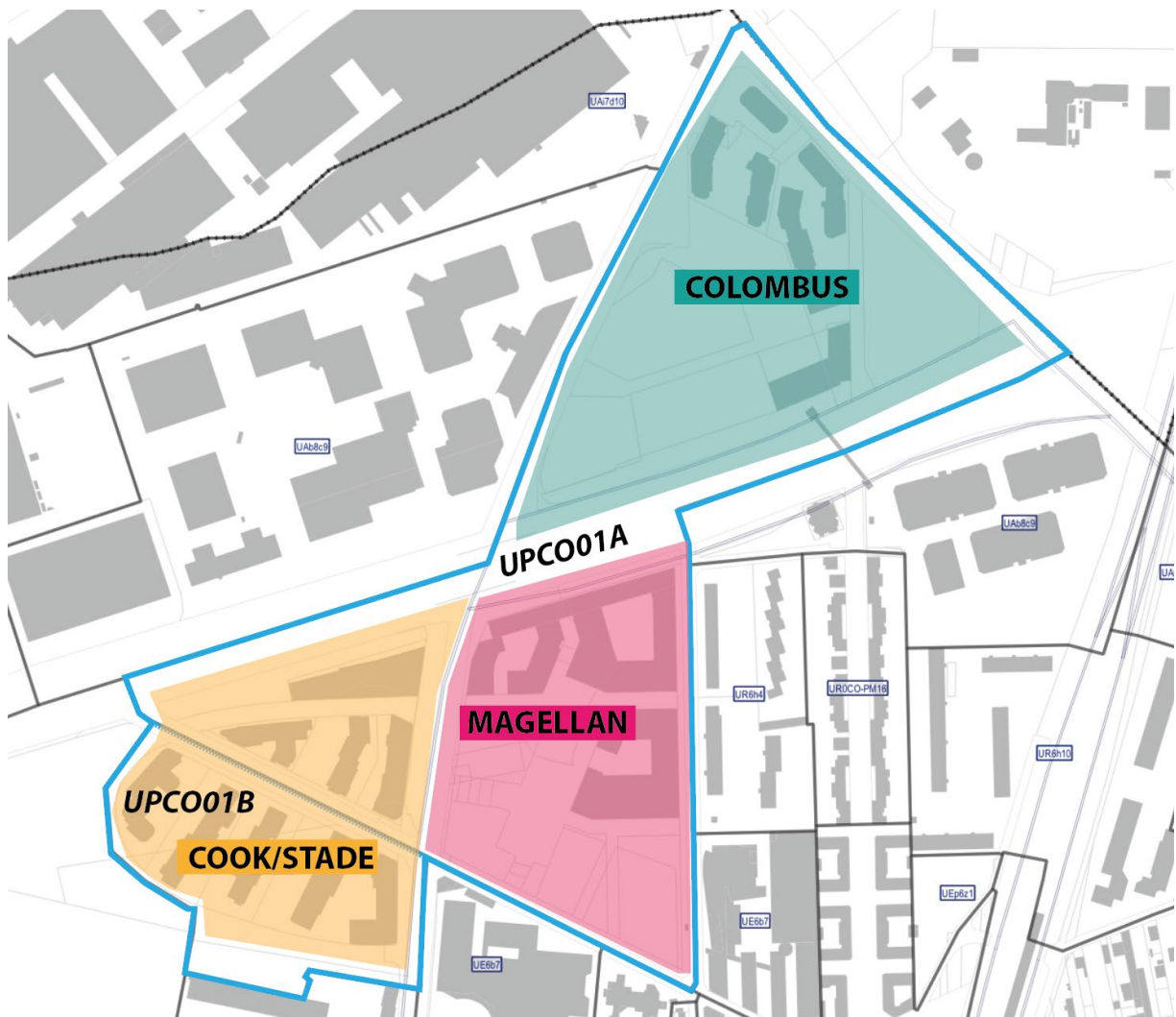
DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPCO01	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	Les constructions destinées à l'artisanat, sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	⚠	Sous conditions d'être lié à une autre activité exercée sur le même <i>terrain d'assiette</i> ou sur un terrain contigu ou de s'intégrer, majoritairement, dans un programme mixte
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⛔	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles ci-après s'appliquent différemment selon les secteurs indiqués au plan ci-dessous :



ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

UPCO01A	
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul, en cas de recul celui-ci est au minimum de 0,5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la voie ou emprise publique. Gestion des <u>saillies</u> : 3.2. Dans la <u>bande</u> de <u>recul</u>, les <u>saillies</u> telles que balcons, <u>débords</u> de toiture, oriels, <u>modénatures</u>, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 2,50 mètres, sont autorisées. 3.3. Cette règle ne s'applique pas au bâtiment « signal » situé au Nord de l'îlot Colombus ni à l'équipement public sportif prévu dans ce même îlot, la profondeur des <u>saillies</u> est libre.
Implantation sur les limites de parcelle	3.4. Les constructions doivent être implantées en <u>retrait</u> des <u>limites séparatives</u>, dès lors que celles-ci coïncident avec une limite de zone. 3.5. Si les constructions ou parties de construction ne coïncident pas avec une limite de zone, celles-ci peuvent être implantées en <u>limites séparatives</u> ou en <u>retrait</u> des <u>limites séparatives</u>. 3.6. En cas de <u>retrait</u>, celui-ci doit être au minimum supérieur au tiers de la <u>hauteur</u> de la construction, avec un minimum de 6 mètres ($L \geq H/3 \geq 6 \text{ m}$).
Implantations des constructions sur une même propriété	3.7. L'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain doit respecter un <u>retrait</u> un <u>retrait</u> au moins égal au tiers de la <u>hauteur</u> du bâtiment le plus bas, avec un minimum de 6 mètres ($L \geq H/3 \geq 6 \text{ m}$).
Emprise au sol maximale des constructions	3.8. L'<u>emprise au sol</u> des constructions est limitée à : ○ 45 % de la surface de l'îlot dit « Cook », déduction faite des opérations de voiries, compris entre la rue Paparemborde, le Boulevard de Valmy et le boulevard d'Achères. ○ 40 % de la surface de l'îlot dit « Colombus », déduction faite des opérations de voirie, compris entre la rue d'Argenteuil, l'avenue Kleber et le boulevard de Valmy, ○ 50 % de la surface de l'îlot dit « Magellan », compris entre la rue du Président Kennedy, le boulevard de Finlande, le boulevard de Valmy et la rue des Entrepreneurs. 3.9. L'<u>emprise au sol</u> n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

UPCO01B	
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.9.1.Les constructions peuvent être implantées soit à l'<i>alignement</i> soit en <i>retrait</i>. En cas de <i>retrait</i> celui-ci est au minimum de 0,5 mètres compté perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise de la <i>voie</i> ou <i>emprise publique</i>. 3.9.2.Le long de l'autoroute A86, les constructions doivent être implantées en <i>retrait</i> au minimum de 20 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise des <i>voies</i> et des emprises publiques. Gestion des <i>saillies</i> : 3.9.3.Dans la <i>bande</i> de <i>retrait</i>, les <i>saillies</i> telles que perrons, balcons, <i>débords</i> de toiture, oriels, <i>modénatures</i>, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 2.50 mètres, sont autorisées.
Implantation sur les limites de parcelle	3.9.4.Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. 3.9.5.En cas de <i>retrait</i> : ○ Pour les constructions ou parties de constructions comportant des <i>baies</i>, le <i>retrait</i> doit être au moins égal à la moitié de la <i>hauteur</i> des constructions avec un minimum de 6 mètres ($L > H/2 > 6 \text{ m}$). ○ Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de <i>baies</i>, le <i>retrait</i> doit être au moins égal à la moitié de la <i>hauteur</i> des constructions avec un minimum de 3 mètres ($L > H/2 > 3 \text{ m}$). 3.9.6.Ne sont pas comptés dans le calcul du <i>retrait</i> les éléments de <i>modénature</i>, les auvents, les <i>débords</i> de toiture ni les parties enterrées des constructions. 3.9.7.En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du <i>retrait</i> les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de <i>hauteur</i> par rapport au <i>terrain naturel</i>, accessibles de plain-pied.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.9.8.L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un <i>retrait</i> minimum de 3 mètres.
Emprise au sol maximale des constructions	3.9.9.L'<i>emprise au sol</i> des constructions à usage principal d'habitation et de bureau est limité à 40%. Il est porté à 60% pour les autres constructions.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. En secteur UPCOO1A :

- 4.1.1.1. La hauteur des constructions est limitée à 27 mètres pour les programmes de logements.
- 4.1.1.2. La hauteur de la construction implantée à l'angle ouest de la rue Paparemborde et du boulevard de Valmy est fixée à 39 mètres.
- 4.1.1.3. La *hauteur* de la construction implantée à l'angle de la Rue d'Argenteuil et du boulevard de Valmy est fixée à 39 mètres.
- 4.1.1.4. La *hauteur* des constructions est limitée à 32 mètres pour les constructions d'une *destination* autre que l'habitat. Les constructions doivent cependant respecter les servitudes d'utilité publique induisant des plafonds de *hauteur* (les zones de dégagement des aérodromes et les zones de dégagement radioélectriques).

4.1.2. En secteur UPCOO1B :

- 4.1.2.1. La *hauteur* est mesurée depuis le niveau du sol existant avant travaux.
- 4.1.2.2. La *hauteur* des constructions est limitée à 27 mètres pour les programmes de logements.
- 4.1.2.3. La *hauteur* des constructions est limitée à 32 mètres pour les constructions d'une *destination* autre que l'habitat. Les constructions doivent cependant respecter les servitudes d'utilité publique induisant des plafonds de *hauteur* (les zones de dégagement des aérodromes et les zones de dégagement radioélectriques).

4.1.3. Dispositions particulières dans les deux secteurs :

- 4.1.3.1. Les constructions soumises au risque d'inondation qui nécessitent une *surélévation* par rapport au niveau du sol existant avant travaux peuvent bénéficier d'une *hauteur* supplémentaire par rapport aux règles de *hauteur* définies dans le paragraphe 4.1, dans la limite de 3 mètres.
- 4.1.3.2. 2. N'est pas comptée dans la *hauteur* maximale autorisée, la *hauteur* hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une *hauteur* maximum de 1,00 m, qu'ils soient implantés en *retrait* des *façades* d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Dispositions générales :

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

5.1.2. Façades et pignons :

- 5.1.2.1. Les *façades* doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la *modénature*, pour limiter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en *façade* est interdite sauf ponctuellement ou s'il s'agit de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- 5.1.2.2. Les *extensions*, les constructions *annexes*, les pignons apparents, les *façades* latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les *façades* et bâtiments principaux.
- 5.1.2.3. La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).
- 5.1.2.4. Les constructions et *clôtures* réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.
- 5.1.2.5. Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction *annexe*.
- 5.1.2.6. Les coffrets de branchements doivent être intégrés aux *clôtures* en limite de propriété ou aux *façades* des constructions implantées à l'*alignement*.

5.1.3. Toiture et couronnement :

- 5.1.3.1. Les toitures et *couronnement* doivent être traitées comme une cinquième *façade*.
- 5.1.3.2. Le *couronnement* des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en *attique* ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les *constructions contiguës*.
- 5.1.3.3. Les ouvrages autorisés au-delà de la *hauteur* maximum doivent :
 - être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques et de façon homogène.
 - abriter uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
- 5.1.3.4. Dans le cas d'une toiture à pente, les éléments techniques doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.
- 5.1.3.5. Les toitures-terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération des eaux de pluie.
- 5.1.3.6. Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.
- 5.1.3.7. Cette règle ne s'applique pas si les pentes concernées sont couvertes de panneaux solaires ou photovoltaïques.

5.1.4. Les descentes d'eaux pluviales :

- 5.1.4.1. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

5.1.5. Les volets roulants :

- 5.1.5.1. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en *façade*.
- 5.1.5.2. Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.
- 5.1.5.3. La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

5.1.6. Clôtures :

- 5.1.6.1. Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de *façade*, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la *clôture* ou la *façade* du bâtiment.

- 5.1.6.2. Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de *clôture* anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur *hauteur* est supérieure à celle édictée ci-dessous.
- 5.1.6.3. Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.
- 5.1.6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions ci-après.
- 5.1.6.5. Les *clôtures* situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur *hauteur*.
- 5.1.6.6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Clôtures sur voies et emprises publiques :

- 5.1.6.7. Les *clôtures* en bordure de *voie* ou d'*emprise publique* doivent présenter une *hauteur* maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la *hauteur* peut atteindre 3 mètres.
- 5.1.6.8. Le *soubassement* ne doit pas dépasser 1 mètre de *hauteur* mais doit comprendre une partie maçonnée de 20cm de *hauteur* au minimum.
- 5.1.6.9. Les *clôtures* réalisées sur les *limites séparatives* aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la *bande de retrait* par rapport à l'*alignement* évoquée ci-dessus.
- 5.1.6.10. Les *clôtures* doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes,...).

Clôtures en limites séparatives :

- 5.1.6.11. La *hauteur* des *clôtures* est limitée à 2,60 mètres. Elles peuvent présenter une partie pleine dont la *hauteur* est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la *clôture* est ajourée.
- 5.1.6.12. Les *clôtures* en *limite séparative* doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

5.1.7. Réseaux divers :

- 5.1.7.1. En cas d'*extension* ou d'aménagement d'une *construction existante*, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les *façades* ou les *clôtures*, les réservations pour les coffrets techniques.

- 5.1.7.2. Les antennes relais doivent être implantées en *retrait* d'au moins 5 mètres du plan de *façade*. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.
- 5.1.7.3. Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre

6.1.1. Champ d'application :

- 6.1.1.1. Les *espaces libres* correspondent à la *superficie du terrain* non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.
- 6.1.1.2. Les espaces plantés correspondent à la *superficie du terrain* non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'*accès* auto et piéton, places et aires de stationnement en surface. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux. Ne sont pas comptabilisés les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés.
- 6.1.1.3. Les *espaces libres* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

6.1.2. Dispositions générales :

En secteur UPCOO1A :

- 6.1.2.1. Les surfaces plantées doivent représenter au minimum :
- 40 % de la surface de l'îlot dit « Cook » compris entre la rue Paparemborde, le Boulevard de Valmy et le boulevard d'Achères.
 - 40 % de la surface de l'îlot dit « Colombus » compris entre la rue d'Argenteuil, l'avenue Kleber et le boulevard de Valmy,
 - 30 % de la surface de l'îlot dit « Magellan », compris entre la rue du Président Kennedy, le boulevard de Finlande, le boulevard de Valmy et la rue des Entrepreneurs.
- 6.1.2.2. A minima, la moitié des surfaces plantées obligatoires doit être traitée en pleine terre.
- 6.1.2.3. Deux arbres de haute tige seront plantés par tranche de 500 m² de l'unité foncière. Cette dernière disposition n'est pas applicable dès lors que le terrain est limitrophe, ou séparé par une *voie*, d'un jardin public existant ou à aménager.

En secteur UPCOO1B :

- 6.1.2.4. Les *espaces libres* doivent représenter au minimum 40 % de la *superficie du terrain* dont la moitié doit faire l'objet d'un aménagement en pleine terre.

6.2. Traitement des surfaces plantées

6.2.1. Dispositions générales :

- 6.2.1.1. La *bande* de *retrait* le long de la *voie* sera traitée en espace vert, visible depuis la *voie* publique, un arbre de haute tige de grand développement en complément du ratio ci-dessus sera implanté dans la *bande* de *retrait* quand la largeur de l'unité foncière l'autorise.
- 6.2.1.2. Lorsque des espaces plantés sont réalisés sur dalle hors toiture terrasses, il est exigé une profondeur de terre comprise entre 80 centimètres et 1 mètre minimum.
- 6.2.1.3. Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de *toiture-terrasse*, espaces de circulation, aires de stationnement ..., le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :
 - la topographie et de la configuration du terrain
 - l'ensoleillement,
 - la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article relatif aux *hauteurs*.
- 6.2.1.4. Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.
- 6.2.1.5. Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.
- 6.2.1.6. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

6.2.2. Dispositions particulières :

- 6.2.2.1. Les constructions et installations destinés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
 - L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :
- Toute construction nouvelle.
 - Tout changement de *destination* ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
 - Toute *extension* créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la *destination* « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
 - Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
 - En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
 - En cas de division foncière :
- * Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
- * Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- 8.1.1.3. Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession dont la pérennité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.2.1.2. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les *espaces libres* à condition de représenter au maximum 20% des *espaces libres* du terrain :

- places de livraison ,
- places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ,
- places de stationnement de deux-roues motorisés ,
- places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places,
- places de stationnement automobile des constructions à sous-*destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

8.2.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules (voir définition dimensionnement des places de stationnement).

8.2.1.4. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Elles ne doivent pas créer de trémie ouverte, ni entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

- 8.2.1.5. Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.
- 8.2.2.8. Lorsque la règle de stationnement doit être adaptée aux besoins estimés, une note expliquant les modalités de définition des besoins devra être jointe.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	1 place / logement 0,5 place / logement aidé
	Hébergement	Résidence (Etudiants, jeunes travailleurs, sociale ...) : 1 place pour 5 chambres Foyer personnes âgées : 1 place pour 3 chambres en UPCO01A, portée à 1 place pour 5 chambres en UPCO01B
Commerce et activités de service	Artisanat	Une place de stationnement par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i> . Pour les programmes supérieurs à 300m ² , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.
	Commerce de détail	Commerces ayant une <i>surface de plancher</i> inférieure à 300 m ² : aucune place de stationnement n'est exigée. Commerces ayant une <i>surface de plancher</i> supérieure à 300 m ² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i>
	Restauration	
	Hôtels	1 place pour 3 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres sur l'unité foncière. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Une place de stationnement par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i> . Pour les programmes supérieurs à 300m ² , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.
	Bureaux	1 place pour 100 m ² de SDP maximum UPCO01A, portée à 1 place pour 60 m ² de SDP maximum en UPCO01B Pour les programmes supérieurs à 1000 m ² , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.
	Entrepôt	Selon les besoins estimés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.5. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.6. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.7. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitatio n	Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m² au total
	Hébergement	1 place par unité (chambre, lit, etc)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m² : 1 place par tranche de 500 m² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Restauration	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m², sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m², sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des	Industrie	1 place par tranche de 400 m², accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m², accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m², sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés

8.4. Règles pour la création d'aires de livraison

8.4.1. Dispositions générales :

- 8.4.1.1. Les nouvelles constructions prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.
- 8.4.1.2. Les aires de livraison, ainsi que leurs *accès*, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- 8.4.1.3. Des places d'arrêt-minute sont créées sur le terrain de l'opération, selon les besoins estimés, si les places existantes sur l'espace public au droit de l'opération ne répondent pas à ces besoins. Le cas échéant, ces places peuvent être mutualisées avec les aires de livraison.
- 8.4.1.4. Les dimensions doivent être suffisantes pour permettre l'*accès* de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
- 8.4.1.5. Les seuils à partir desquels des espaces doivent être réservés pour création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous.
- 8.4.1.6. Les *destinations* et sous-*destinations* non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destinations	Sous-destinations	Seuils à partir desquels doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention (tous secteurs)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A partir de 400 m ² de SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtels	A partir de 100 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A partir de 400 m ² de SDP
	Entrepôt	Dès qu'une construction ou installation est envisagée
	Bureau	A partir de 2 000 m ² de SDP

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Mobilité et espaces publics s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les *voies* nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres
- 9.1.1.4. Les nouvelles *voies* en *impasse* sont interdites.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *renovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 6 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3. Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5. Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6. Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7. Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.
- 10.2.3.8. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.2.3.9. Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Les bâtiments, locaux ou installations soumis à autorisation d'urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.
- 10.3.1.2. Dans les opérations d'aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- 10.3.1.3. Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d'autorisation d'urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalité de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.
- 10.3.1.4. Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération et accessible de la voie publique.
- 10.3.1.5. Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.
- 10.3.1.6. Des zones de présentation sur espaces publics devront être prévues et dimensionnées en fonction des besoins associés aux constructions. Ces zones de présentation doivent permettre d'éviter d'encombrer les espaces de circulation avoisinants (trottoirs, voies cyclables, voies, stationnements).
- 10.3.1.7. La collecte dans les voies en impasse implique une zone de retournement sécurisée. Le dimensionnement de cette zone de retournement devra être suffisant pour permettre aux véhicules de collecte d'y effectuer un demi-tour sans difficultés.
- 10.3.1.8. Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place éventuelle d'un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).
- 10.3.1.9. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

Les déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPCO02 – Fossé Jean à Colombes et Gennevilliers

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

- 1.1.1.1. Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.
- 1.1.1.2. Les constructions situées à l'intérieur des zones soumises à des risques d'inondation peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (cf PPRI en *annexe*). Les locaux techniques placés entre le *terrain naturel* et la cote casier bénéficieront d'un cuvelage étanche établi jusqu'au niveau de cette cote. De plus, ces locaux seront équipés d'une porte étanche.

1.1.2. Sont interdits dans toute la zone UPCO02 :

- 1.1.2.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.2.2. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 1.1.2.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.3. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPCO02 :

- 1.1.3.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 1.1.3.2. Les nouvelles constructions à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public fragile sous réserve d'être localisées en-dehors du secteur de conditions spéciales de constructibilité repéré au plan de zonage.

1.2. Dispositions applicables en zone UPCO02

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPCO02	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	Les constructions destinées à l'artisanat, sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✗	
	Entrepôt	⚠	Sous conditions d'être lié à une autre activité exercée sur le même <i>terrain d'assiette</i> ou sur un terrain contigu.
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

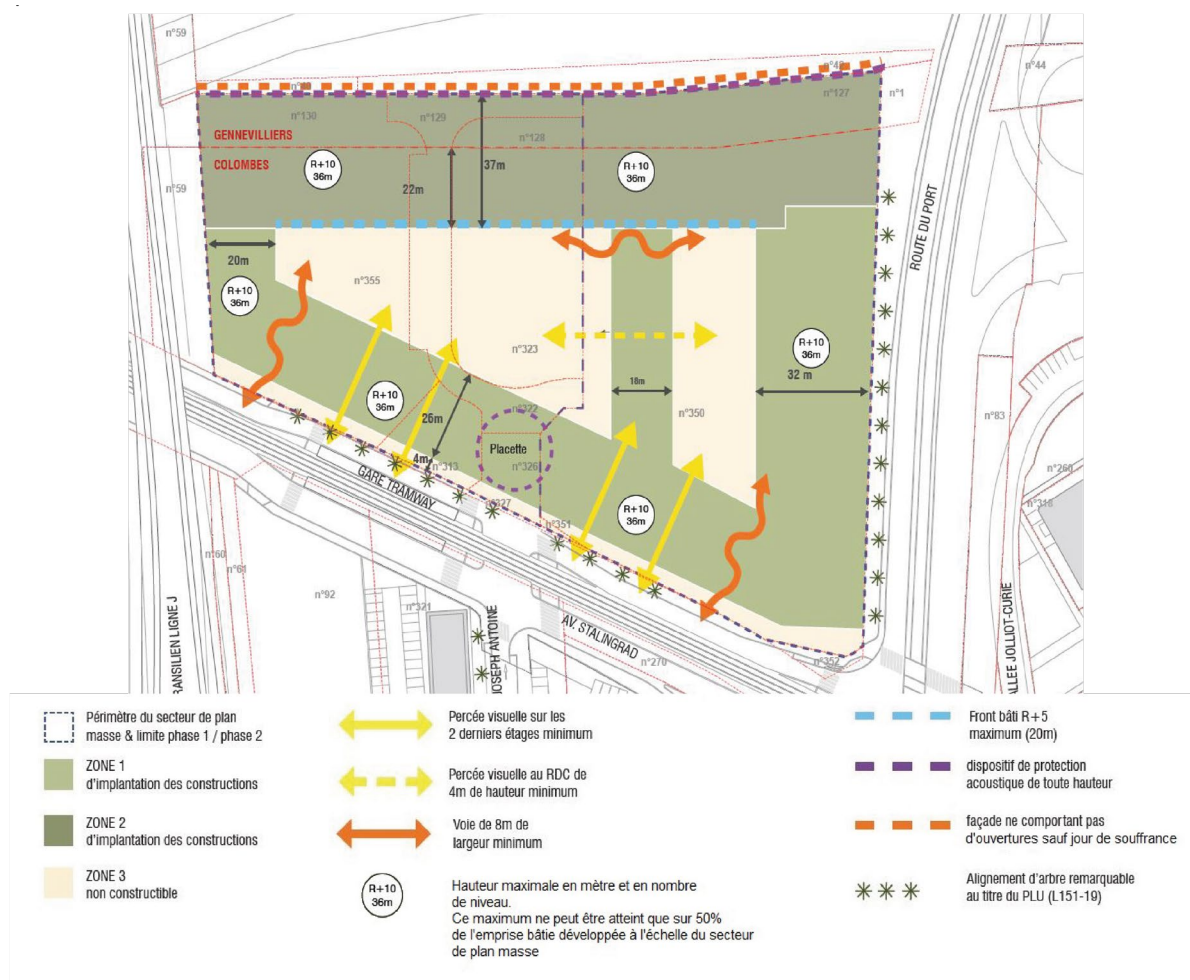
Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles littérales des articles 3 et 4 s'appliquent à l'appui des règles graphiques du secteur de plan masse ci-après.



ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

UPCO02	
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Seules les règles graphiques du plan masse s'appliquent.
Implantation par rapport aux limites séparatives	3.2. Les règles graphiques du secteur plan masse s'appliquent. 3.3. Les constructions peuvent s'implanter à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i>. 3.4. Aucune ouverture autre qu'un jour de souffrance, ni prise d'air, n'est possible sur la <i>façade</i> nord donnant sur l'A86. Le long de cette <i>façade</i>, un dispositif pare-son plein de la <i>hauteur</i> du bâtiment contigu le plus haut devra être installé sur le linéaire représenté graphiquement sur le plan masse. Pour les logements situés dans les parties de construction en front d'A86, l'absence de prise d'air directe en <i>façade</i> nord ne devra pas empêcher au sein des logements la mise en place d'une ventilation d'air saine et conforme à la réglementation en vigueur
Implantations des constructions sur une même propriété	3.5. Seules les règles graphiques du plan masse s'appliquent.
Emprise au sol maximale des constructions	3.6. L' <i>emprise au sol</i> des constructions autorisée doit s'inscrire dans les zones d'implantation définies graphiquement au secteur de plan masse. Sur l'ensemble du secteur de plan masse, cette emprise ne devra pas dépasser 40% du secteur plan masse.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. En secteur UPCO02 :

- 4.1.1.1. La *hauteur* maximale est portée à 36 mètres, soit 10 *étages*, sur 50% maximum de l'emprise bâtie à l'échelle du secteur de plan masse. Des limitations de *hauteur* pourront intervenir sur certaines emprises bâties, repérées sur le plan masse, pour constituer des percées visuelles.
- 4.1.1.2. La *hauteur* maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant de l'*alignement* avenue de Stalingrad.

4.1.2. Dispositions particulières :

- 4.1.2.1. Les éléments de *modénature*, les garde-corps à *claire-voie* les édicules techniques, peuvent dépasser la *hauteur* maximale générale dans une limite de 1 mètre.
- 4.1.2.2. N'est pas comptée dans la *hauteur* maximale autorisée, la *hauteur* hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une *hauteur* maximum de 1,00 m, qu'ils soient implantés en *retrait* des *façades* d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
- 4.1.2.3. Les constructions soumises au risque d'inondation qui nécessitent une *surélévation* par rapport au niveau du sol existant avant travaux peuvent bénéficier d'une *hauteur* supplémentaire par rapport aux règles de *hauteur* définies dans le paragraphe 4.1.1, dans la limite de 3 mètres.
- 4.1.2.4. Les pare-vues doivent être quant à eux intégrées dans le gabarit enveloppe.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Dispositions générales

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

5.1.2. Façades et pignons

- 5.1.2.1. Les *façades* doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la *modénature*, pour limiter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en *façade* est interdite sauf ponctuellement ou s'il s'agit de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- 5.1.2.2. Les *extensions*, les constructions *annexes*, les pignons apparents, les *façades* latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les *façades* et bâtiments principaux.

- 5.1.2.3. La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).
- 5.1.2.4. Les constructions et *clôtures* réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.
- 5.1.2.5. Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction *annexe*.
- 5.1.2.6. Les coffrets de branchements doivent être intégrés aux *clôtures* en limite de propriété ou aux *façades* des constructions implantées à l'*alignement*.

5.1.3. Toiture et couronnement

- 5.1.3.1. Les toitures et *couronnement* doivent être traitées comme une cinquième *façade*.
- 5.1.3.2. Le *couronnement* des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en *attique* ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les *constructions contiguës*.
- 5.1.3.3. Les ouvrages autorisés au-delà de la *hauteur* maximum doivent :
- être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques et de façon homogène.
 - abriter uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
- 5.1.3.4. Dans le cas d'une toiture à pente, les éléments techniques doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.
- 5.1.3.5. Les toitures-terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération des eaux de pluie.
- 5.1.3.6. Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.
- 5.1.3.7. Cette règle ne s'applique pas si les pentes concernées sont couvertes de panneaux solaires ou photovoltaïques.

5.1.4. Les descentes d'eaux pluviales :

- 5.1.4.1. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

5.1.5. Les volets roulants :

- 5.1.5.1. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en *façade*.
- 5.1.5.2. Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.
- 5.1.5.3. La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

5.1.6. Clôtures :

- 5.1.6.1. Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de *façade*, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la *clôture* ou la *façade* du bâtiment.
- 5.1.6.2. Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de *clôture* anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur *hauteur* est supérieure à celle édictée ci-dessous.
- 5.1.6.3. Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.
- 5.1.6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions ci-après.
- 5.1.6.5. Les *clôtures* situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur *hauteur*.
- 5.1.6.6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Clôtures sur voies et emprises publiques

- 5.1.6.7. Les *clôtures* en bordure de *voie* ou d'*emprise publique* doivent présenter une *hauteur* maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la *hauteur* peut atteindre 3 mètres.
- 5.1.6.8. Le *soubassement* ne doit pas dépasser 1 mètre de *hauteur* mais doit comprendre une partie maçonnée de 20cm de *hauteur* au minimum.

- 5.1.6.9. Les *clôtures* réalisées sur les *limites séparatives* aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la *bande de retrait* par rapport à l'*alignement* évoquée ci-dessus.
- 5.1.6.10. Les *clôtures* doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes,...).

Clôtures en limites séparatives

- 5.1.6.11. La *hauteur* des *clôtures* est limitée à 2,50 mètres. Elles peuvent présenter une partie pleine dont la *hauteur* est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la *clôture* est ajourée.
- 5.1.6.12. Les *clôtures* en *limite séparative* doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

5.1.7. Réseaux divers :

- 5.1.7.1. En cas d'*extension* ou d'aménagement d'une *construction existante*, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les *façades* ou les *clôtures*, les réservations pour les coffrets techniques.
- 5.1.7.2. Les antennes relais doivent être implantées en *retrait* d'au moins 5 mètres du plan de *façade*. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.
- 5.1.7.3. Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre

6.1.1. Champ d'application :

- 6.1.1.1. Les *espaces libres* correspondent à la *superficie du terrain* non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.
- 6.1.1.2. Les espaces plantés correspondent à la *superficie du terrain* non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'*accès* auto et piéton, places et aires de stationnement en surface. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux. Ne sont pas comptabilisés les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés.
- 6.1.1.3. Les *espaces libres* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

6.1.2. Dispositions générales :

- 6.1.2.1. Les surfaces plantées représentent au minimum 40% de la surface du secteur de plan masse.
- 6.1.2.2. Lorsque ces espaces sont réalisés sur dalle, il est exigé une profondeur de terre de 80cm minimum.
- 6.1.2.3. La pleine terre doit représenter au minimum 30% de la surface du secteur de plan masse intercommunal.
- 6.1.2.4. 70% minimum des surfaces en toitures devront être végétalisées avec 25cm d'épaisseur de terre minimum.
- 6.1.2.5. Un arbre doit être planté par tranche de 100 m² de superficie d'espace de pleine terre

6.2. Traitement des surfaces plantées

6.2.1. Dispositions générales :

- 6.2.1.1. Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.
- 6.2.1.2. Lorsque ces espaces sont réalisés sur dalle hors toitures végétalisées inaccessibles, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en oeuvre, il est exigé une profondeur de terre comprise entre 80 centimètres et 1 mètre minimum.

- 6.2.1.3. Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de *toiture-terrasse*, espaces de circulation, aires de stationnement ..., le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :
- la topographie et de la configuration du terrain
 - l'ensoleillement,
 - la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article relatifs aux *hauteurs*.
- 6.2.1.4. Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
 - L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :
- Toute construction nouvelle.
 - Tout changement de *destination* ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
 - Toute *extension* créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la *destination* « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,

- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
 - En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
 - En cas de division foncière :
- * Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
- * Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut se dégager de ses obligations :
- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
 - Soit en obtenant une concession dont la pérennité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
 - Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 8.2.1.2. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les *espaces libres* à condition de représenter au maximum 20% des *espaces libres* du terrain :
- places de livraison ,
 - places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ,

- places de stationnement de deux-roues motorisés ,
- places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places,
- places de stationnement automobile des constructions à sous-*destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- 8.2.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules (voir définition dimensionnement des places de stationnement).
- 8.2.1.4. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Elles ne doivent pas créer de trémie ouverte, ni entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.
- 8.2.1.5. Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.
- 8.2.2.8. Lorsque la règle de stationnement doit être adaptée aux besoins estimés, une note expliquant les modalités de définition des besoins devra être jointe.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	1 place / logement 1 place / 3 logements aidés
	Hébergement	Résidence (Etudiants, jeunes travailleurs, sociale ...) : 1 place pour 5 chambres Foyer personnes âgées : 1 place pour 5 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat	Une place de stationnement par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i> . Pour les programmes supérieurs à 300m ² , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.
	Commerce de détail	Commerces ayant une <i>surface de plancher</i> inférieure à 300 m ² : aucune place de stationnement n'est exigée.
	Restauration	Commerces ayant une <i>surface de plancher</i> supérieure à 300 m ² : 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de <i>surface de plancher</i>
	Hôtels	1 place pour 3 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres sur l'unité foncière. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureaux	1 place pour 60 m ² de SDP maximum Pour les programmes supérieurs à 1000 m ² , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.
	Entrepôt	Selon les besoins estimés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière		Selon les besoins estimés
		Selon les besoins estimés

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.5. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.6. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.7. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
	Hébergement	1 place par unité (chambre, lit, etc)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m ² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc.
	Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des secteurs	Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés

8.4. Règles pour la création d'aires de livraison Dispositions générales :

- 8.4.1.1. Les nouvelles constructions prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.
- 8.4.1.2. Les aires de livraison, ainsi que leurs *accès*, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- 8.4.1.3. Des places d'arrêt-minute sont créées sur le terrain de l'opération, selon les besoins estimés, si les places existantes sur l'espace public au droit de l'opération ne répondent pas à ces besoins. Le cas échéant, ces places peuvent être mutualisées avec les aires de livraison.
- 8.4.1.4. Les dimensions doivent être suffisantes pour permettre l'*accès* de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
- 8.4.1.5. Les seuils à partir desquels des espaces doivent être réservé pour création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous.
- 8.4.1.6. Les *destinations* et sous-*destinations* non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destinations	Sous-destinations	Seuils à partir desquels doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention (tous secteurs)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A partir de 400 m ² de SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtels	A partir de 100 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A partir de 400 m ² de SDP
	Entrepôt	Dès qu'une construction ou installation est envisagée
	Bureau	A partir de 2 000 m ² de SDP

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Mobilité et espaces publics s'applique également.

9.1. Voie de desserte :

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les *voies* en *impasse* sont interdites.
- 9.1.1.4. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.5. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *renovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 9.2.1.3. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.4. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 6 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.

10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

10.2.3.1. Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.

10.2.3.2. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.

10.2.3.3. Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.

10.2.3.4. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.

10.2.3.5. Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...

10.2.3.6. Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.

10.2.3.7. Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.

10.2.3.8. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

10.2.3.9. Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Les bâtiments, locaux ou installations soumis à autorisation d'urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.
- 10.3.1.2. Dans les opérations d'aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- 10.3.1.3. Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d'autorisation d'urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalité de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.
- 10.3.1.4. Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le *terrain d'assiette* de l'opération et accessible de la *voie* publique.
- 10.3.1.5. Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les *constructions principales* et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.
- 10.3.1.6. Des zones de présentation sur espaces publics devront être prévues et dimensionnées en fonction des besoins associés aux constructions. Ces zones de présentation doivent permettre d'éviter d'encombrer les espaces de circulation avoisinants (trottoirs, *voies* cyclables, *voies*, stationnements).
- 10.3.1.7. La collecte dans les *voies* en *impasse* implique une zone de retournement sécurisée. Le dimensionnement de cette zone de retournement devra être suffisant pour permettre aux véhicules de collecte d'y effectuer un demi-tour sans difficultés.
- 10.3.1.8. Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place éventuelle d'un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).
- 10.3.1.9. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.
- 10.3.1.10. Les déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur et de froid

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPCO03 – Charles de Gaulle à Colombes

UPCO03 – Charles de Gaulle à Colombes

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPCO03

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,

Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPCO03 :

La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.3. Dispositions applicables en zone UPCO03

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPCO03	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	Les constructions destinées à l'artisanat, sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilité, stationnement, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✗	
	Entrepôt	⚠	Sous conditions d'être lié à une autre activité exercée sur le même <i>terrain d'assiette</i> ou sur un terrain contigu.
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

3.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.1. Les constructions, le long de l'avenue Charles de Gaulle, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 10 mètres.

3.1.2. L'*alignement* sera calculé au niveau de la base du bâtiment au Rez de Chaussée.

3.1.3. Les constructions, le long des autres *voies*, peuvent être implantées à l'*alignement* ou en *retrait* de l'*alignement*. En cas de *retrait*, celui-ci est au minimum de 1,00 mètre.

Gestion des *saillies* :

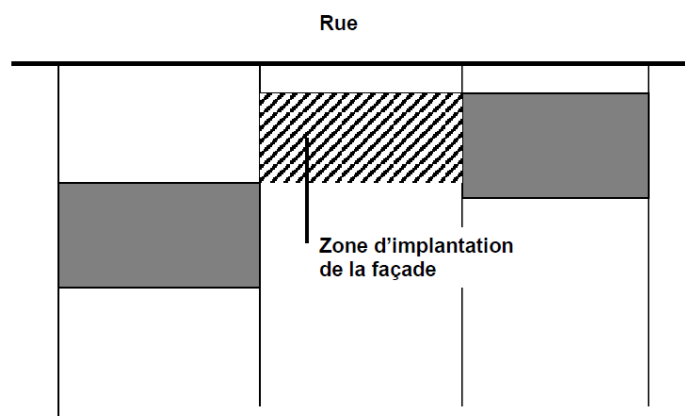
3.1.4. Dans la *bande* de *retrait*, les *saillies* telles que perrons, balcons, *débords* de toiture, oriel, *modénatures*, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 2.50 mètres, sont autorisées.

Dispositions particulières :

- Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif la construction peut être implantée à l'**alignement**, ou en **retrait**, dans ce cas, le **retrait** doit être au minimum de 0,50m.

- Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Lorsqu'une préservation de vue figure au document graphique, les constructions doivent être implantées de façon à préserver ces vues, pour ce faire des ruptures dans le front bâti sont imposées. Les **espaces libres** de construction doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres et une profondeur au moins égale à 30 mètres ou à celle du terrain si elle est inférieure à 30 mètres.
- Lorsqu'une construction se situe en mitoyenneté entre deux implantations identiques mais non-conforme à la règle ou deux implantations différentes, la **façade** de la construction à édifier doit s'implanter :
 - * à l'alignement des mitoyens s'ils ont une implantation identique,
 - * dans une bande définie par les deux implantations des constructions de part et d'autre, cf schéma ci-dessous



Par ailleurs, la construction doit veiller à habiller l'**hébergement** de la construction voisine implantée au plus près de l'espace public.

La **bande** d'implantation principale variera en fonction de ce **retrait**.

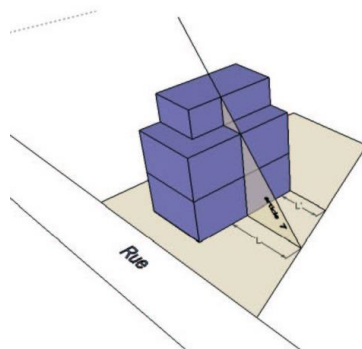
Pour les **constructions existantes** avant approbation du PLUi implantées différemment de la règle, leur **surélévation** est autorisée à l'aplomb et sur un niveau. Cette disposition ne s'applique pas aux **annexes**.

3.2. Implantation sur les limites de parcelle

3.2.1. Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en **limite séparative**, soit en **retrait** des **limites séparatives**. La **façade** sur la **limite séparative** devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance.

3.2.2. En cas de **retrait** :

- Pour les parties de construction comportant des **baies** principales : au droit des **baies** principales, le **retrait** doit être au moins égal à 6 mètres ($L \geq 6m$).
- Pour les parties de construction ne comportant pas de **baies** principales : le **retrait** doit être au moins égal à 3 mètres ($L \geq 3m$).
- Pour les constructions non parallèles aux **limites séparatives** : le **retrait** L est calculé au milieu de la **façade**, cependant la distance minimale de la construction à la **limite séparative**, L', doit être au moins égale aux trois quarts de la distance L. ($L' \geq \frac{3}{4} L$).



- Ne sont pas comptés dans le calcul du **retrait** les éléments de **modénature**, les auvents, les **débords** de toiture ni les parties enterrées des constructions. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du **retrait** les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de **hauteur** par rapport au **terrain naturel**, accessibles de plain-pied.

Dispositions particulières :

- 3.2.3. Des implantations différentes, dans le cas d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants. La demande de disposition particulière doit être argumentée et sera examinée au cas par cas dans un souci d'intégration urbaine.
- Lorsqu'une **servitude de cour commune** est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles des articles 3.1.9 et 3.1.10 s'appliquent.
 - Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, pour habiller un **pignon** mitoyen, sans en dépasser les héberges.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de **retrait**, celui-ci est au minimum de 1,90 mètre.
 - Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute **extension** ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'**espace végétalisé** du terrain ;
 - Lorsqu'il y a lieu de préserver un élément ou un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au document graphique au titre des espaces boisés classés ou de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
 - Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la **surélévation** d'un niveau dans le respect de la règle de **hauteur** (article 4) ou de l'**extension** d'une **construction existante** implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux **annexes**.
- 3.2.4. Pour les constructions à dominante commerciale et / ou les constructions et installations nécessaires aux services publics à rez-de-chaussée et sur des terrains présentant une **façade** du terrain sur une même **voie** avec un linéaire supérieur ou égal à 40 mètres, les **espaces libres** tels que définis en article 6.1 pourront se développer au-dessus du R+1.

3.3. Implantations des constructions sur une même propriété

- 3.3.1. L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un **retrait** minimum de 6 mètres. ($L \geq 6$ m), quand l'une des parties de construction en vis-à-vis comporte des **baies** principales.
- 3.3.2. L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un **retrait** au moins

égal à 3 mètres. ($L \geq 3$ m), quand les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de *baies* principales.

3.4. Emprise au sol maximale des constructions

3.4.1. L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 80%.

3.4.2. L'*emprise au sol* n'est pas réglementée pour :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et de services publics.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux commerces
- Les constructions à *destination* de commerce ayant une *surface de plancher* supérieure à 3000 m². La toiture terrasse au-dessus de cette emprise doit être traitée en *espace végétalisé* sauf pour la partie attenante à une activité de *restauration* et sauf disposition graphique.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

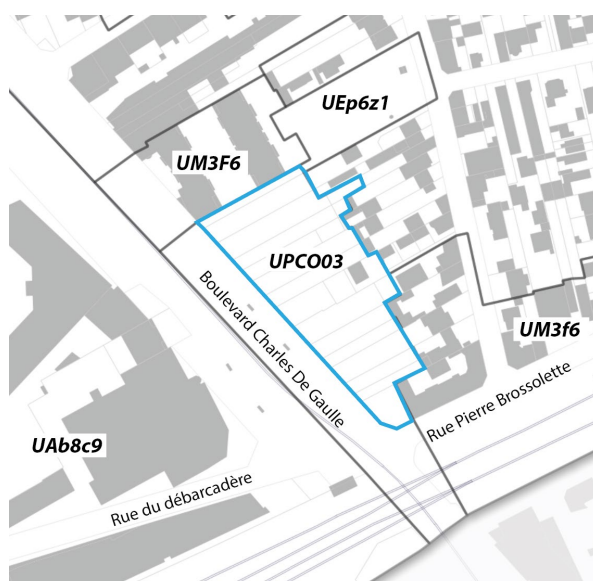
4.1.1. Règle générale en UPCO03 :

4.1.1.1. La *hauteur* des constructions est limitée par une *hauteur* plafond.

4.1.1.2. Le long du boulevard Charles de Gaulle :

- La *hauteur* plafond est fixée à 31 mètres, sur un linéaire maximum de 31 mètres à l'angle nord-ouest de chaque îlot
- La *hauteur* plafond est fixée à 24 mètres pour les autres constructions avec un principe d'*épannelage* jusqu'à 12m (R+3) à l'approche du secteur pavillonnaire.

4.1.1.3. Sur l'îlot situé le plus au sud de la zone (cf extrait de plan ci-dessous) :



UPCO03 – Charles de Gaulle à Colombes

- A l'angle du boulevard Charles de Gaulle et de la rue pierre Brossolette, la *hauteur* plafond est limitée à 36 mètres pour l'immeuble à *destination* d'hébergement hôtelier
- La *hauteur* plafond sur le boulevard Charles de Gaulle est fixée à 31 mètres
- Le principe d'*épannelage* jusqu'à 12m (R+3) s'applique sur la partie Nord de cet îlot à l'approche du secteur pavillonnaire

4.1.1.4. Sur l'îlot compris entre l'avenue Charles de Gaulle, la rue d'Estienne d'Orves, la rue Colbert et le square Colbert :

- La *hauteur* plafond est portée à 16 mètres
- Cette *hauteur* peut toutefois être portée à 20 m pour les constructions situées à l'angle des Rues Colbert et d'Estienne d'Orves.
- Le principe d'*épannelage* jusqu'à 12m (R+3) s'applique sur la partie Nord de cet îlot à l'approche du secteur pavillonnaire

4.1.2. Dispositions particulières :

- 4.1.2.1. Les éléments de *modénature*, les garde-corps à *claire-voie* les édicules techniques, peuvent dépasser la *hauteur* maximale générale dans une limite de 1 mètre.
- 4.1.2.2. N'est pas comptée dans la *hauteur* maximale autorisée, la *hauteur* hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une *hauteur* maximum de 1,00 m, qu'ils soient implantés en *retrait* des *façades* d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
- 4.1.2.3. La *hauteur* des *façades* des constructions édifiées en continuité de la zone UD ou UE devra dans la *bande* de constructibilité principale, sur une longueur de 6 mètres au minimum parallèle à l'*alignement*, être diminuée de 3 mètres par rapport aux règles générales édictées ci-dessus.
- 4.1.2.4. Les pare-vues doivent être quant à eux intégrées dans le gabarit enveloppe.
- 4.1.2.5. S'agissant des terrains situés à l'angle de deux *voies* et pour lesquels des prescriptions graphiques indiquent des *hauteurs* différentes, la *hauteur* la plus importante peut être appliquée sur un linéaire de 12 mètres à compter de l'angle de la construction.
- 4.1.2.6. Pour les constructions à *destination* de commerce ayant une *surface de plancher* supérieure à 3000 m², la *hauteur* plafond peut être atteinte sans tenir compte de la définition du *couronnement*.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Dispositions générales :

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

5.1.2. Façades et pignons :

- 5.1.2.1. Les *façades* doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la *modénature*, pour limiter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en *façade* est interdite sauf ponctuellement ou s'il s'agit de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- 5.1.2.2. Les *extensions*, les constructions *annexes*, les pignons apparents, les *façades* latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les *façades* et bâtiments principaux.
- 5.1.2.3. La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).
- 5.1.2.4. Les constructions et *clôtures* réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.
- 5.1.2.5. Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction *annexe*.
- 5.1.2.6. Les coffrets de branchements doivent être intégrés aux *clôtures* en limite de propriété ou aux *façades* des constructions implantées à l'*alignement*.

5.1.3. Toiture et couronnement

- 5.1.3.1. Les toitures et *couronnement* doivent être traitées comme une cinquième *façade*.

- 5.1.3.2. Le *couronnement* des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en *attique* ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les *constructions contiguës*.
- 5.1.3.3. Les ouvrages autorisés au-delà de la *hauteur* maximum doivent :
- être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques et de façon homogène.
 - abriter uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
- 5.1.3.4. Dans le cas d'une toiture à pente, les éléments techniques doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.
- 5.1.3.5. Les toitures-terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération des eaux de pluie.
- 5.1.3.6. Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.
- 5.1.3.7. Cette règle ne s'applique pas si les pentes concernées sont couvertes de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- 5.1.4. Les descentes d'eaux pluviales :**
- 5.1.4.1. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.
- 5.1.5. Les volets roulants :**
- 5.1.5.1. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en *façade*.
- 5.1.5.2. Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.
- 5.1.5.3. La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.
- 5.1.6. Clôtures :**
- 5.1.6.1. Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de *façade*, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la *clôture* ou la *façade* du bâtiment.
- 5.1.6.2. Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de *clôture* anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur *hauteur* est supérieure à celle édictée ci-dessous.

UPCO03 – Charles de Gaulle à Colombes

- 5.1.6.3. Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.
- 5.1.6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions ci-après.
- 5.1.6.5. Les *clôtures* situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur *hauteur*.
- 5.1.6.6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Clôtures sur *voies* et emprises publiques

- 5.1.6.7. Les *clôtures* en bordure de *voie* ou d'*emprise publique* doivent présenter une *hauteur* maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la *hauteur* peut atteindre 3 mètres.
- 5.1.6.8. Le *soubassement* ne doit pas dépasser 1 mètre de *hauteur* mais doit comprendre une partie maçonnée de 20cm de *hauteur* au minimum.
- 5.1.6.9. Les *clôtures* réalisées sur les *limites séparatives* aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la *bande de retrait* par rapport à l'*alignement* évoquée ci-dessus.
- 5.1.6.10. Les *clôtures* doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes,...).

Clôtures en limites séparatives

- 5.1.6.11. La *hauteur* des *clôtures* est limitée à 2,50 mètres. Elles peuvent présenter une partie pleine dont la *hauteur* est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la *clôture* est ajourée.
- 5.1.6.12. Les *clôtures* en *limite séparative* doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

5.1.7. Réseaux divers :

- 5.1.7.1. En cas d'*extension* ou d'aménagement d'une *construction existante*, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les *façades* ou les *clôtures*, les réservations pour les coffrets techniques.
- 5.1.7.2. Les antennes relais doivent être implantées en *retrait* d'au moins 5 mètres du plan de *façade*. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.
- 5.1.7.3. Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre

6.1.1. Champ d'application :

- 6.1.1.1. Les *espaces libres* correspondent à la *superficie du terrain* non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.
- 6.1.1.2. Les espaces plantés correspondent à la *superficie du terrain* non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'*accès* auto et piéton, places et aires de stationnement en surface. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux. Ne sont pas comptabilisés les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés.
- 6.1.1.3. Les *espaces libres* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion des constructions dans le site, à l'amélioration de leur cadre de vie et à la gestion de l'eau.

6.1.2. Dispositions générales :

- 6.1.2.1. La moitié des espaces laissés libres doit être traitée en espace planté.

6.2. Traitement des surfaces plantées

6.2.1. Dispositions générales :

- 6.2.1.1. Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.
- 6.2.1.2. Lorsque ces espaces sont réalisés sur dalle hors toitures végétalisées inaccessibles, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre, il est exigé une profondeur de terre comprise entre 80 centimètres et 1 mètre minimum.
- 6.2.1.3. Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de *toiture-terrasse*, espaces de circulation, aires de stationnement ..., le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :
 - la topographie et de la configuration du terrain,
 - l'ensoleillement,
 - la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article relatif aux *hauteurs*.
- 6.2.1.4. Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.

6.2.1.5. Le traitement des espaces verts comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.

6.2.1.6. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

6.2.2. Dispositions particulières

6.2.2.1. Peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics
- Les constructions à *destination* de commerce ayant une *surface de plancher* supérieure à 3000 m².

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de *destination* ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute *extension* créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la *destination* « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un

ou plusieurs logements.

- En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
- En cas de division foncière :
 - * Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - * Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut se dégager de ses obligations :
- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
 - Soit en obtenant une concession dont la pérennité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
 - Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 8.2.1.2. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les *espaces libres* à condition de représenter au maximum 20% des *espaces libres* du terrain :
- places de livraison ,
 - places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ,
 - places de stationnement de deux-roues motorisés ,
 - places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places,
 - places de stationnement automobile des constructions à sous-*destination* d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- 8.2.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules (voir définition dimensionnement des places de stationnement).
- 8.2.1.4. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Elles ne doivent pas créer de trémie ouverte, ni entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.
- 8.2.1.5. Dans les programmes immobiliers privés de plus de 50 logements, l'obligation de réalisation de stationnement pour les véhicules automobiles est réduite de 15 % maximum en contrepartie de la mise à disposition d'au moins 5 véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.
- 8.2.2.8. Lorsque la règle de stationnement doit être adaptée aux besoins estimés, une note expliquant les modalités de définition des besoins devra être jointe.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	Au minimum 2 places pour 3 logements. Norme plafond conseillée : 1 place par logement.
	Hébergement	Résidence (Etudiants, jeunes travailleurs, sociale...) : 1 place pour 15 chambres Foyer personnes âgées : 1 place pour 5 chambres.
Commerce et activités de service	Artisanat et industrie	1 place par tranche de 100m ² de <i>surface de plancher</i> .
	Commerce de détail	Pour une <i>surface de plancher</i> inférieure à 400m ² , aucune place de stationnement Au-delà d'une <i>surface de plancher</i> de 400 m ² , 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² à partir du seuil de 400m ² .
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Hôtels	1 place pour 3 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres sur l'unité foncière.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureaux	1 place pour 100 m ² de <i>surface de plancher</i> avec un maximum d'1 place de stationnement pour 60 m ² de <i>surface de plancher</i>
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.5. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.6. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.7. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

UPCO03 – Charles de Gaulle à Colombes

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
	Restauration	1 place par unité (chambre, lit, etc)
	Commerce de gros	Jusqu'à 500 m ² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Hôtels	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Autre hébergements touristiques	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Cinéma	0,25 place par chambre
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	0,25 place par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés
	Équipements sportifs	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
	Lieux de culte	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Selon les besoins estimés
	Entrepôt	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Bureau	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés

8.4. Règles pour la création d'aires de livraison

8.4.1. Dispositions générales

- 8.4.1.1. Les nouvelles constructions prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.
- 8.4.1.2. Les aires de livraison, ainsi que leurs *accès*, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- 8.4.1.3. Des places d'arrêt-minute sont créées sur le terrain de l'opération, selon les besoins estimés, si les places existantes sur l'espace public au droit de l'opération ne répondent pas à ces besoins. Le cas échéant, ces places peuvent être mutualisées avec les aires de livraison.

UPCO03 – Charles de Gaulle à Colombes

- 8.4.1.4. Les dimensions doivent être suffisantes pour permettre l'*accès* de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
- 8.4.1.5. Les seuils à partir desquels des espaces doivent être réservés pour création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous.
- 8.4.1.6. Les *destinations* et sous-*destinations* non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Commerce et activités de service	Artisanat et industrie	Pour les programmes supérieurs à 300m ² , une aire de livraison doit être prévue.
	Commerce de détail	Dans ce secteur, les aires de livraisons pourront être mutualisées.
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Hôtels	Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Pour les programmes supérieurs à 1000m ² , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Mobilité et espaces publics s'applique également.

9.1. Voie et desserte

9.1.1. Dispositions générales

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les *voies* en *impasse* sont interdites.
- 9.1.1.4. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.5. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *renovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.

- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 6 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.

- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3. Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5. Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6. Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7. Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.
- 10.2.3.8. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.2.3.9. Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales

- 10.3.1.1. Les bâtiments, locaux ou installations soumis à autorisation d'urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.
- 10.3.1.2. Dans les opérations d'aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- 10.3.1.3. Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d'autorisation d'urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalité de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.
- 10.3.1.4. Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le *terrain d'assiette* de l'opération et accessible de la *voie* publique.
- 10.3.1.5. Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les *constructions principales* et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.
- 10.3.1.6. Des zones de présentation sur espaces publics devront être prévues et dimensionnées en fonction des besoins associés aux constructions. Ces zones de présentation doivent permettre d'éviter d'encombrer les espaces de circulation avoisinants (trottoirs, *voies* cyclables, *voies*, stationnements).
- 10.3.1.7. La collecte dans les *voies* en *impasse* implique une zone de retournement sécurisée. Le dimensionnement de cette zone de retournement devra être suffisant pour permettre aux véhicules de collecte d'y effectuer un demi-tour sans difficultés.
- 10.3.1.8. Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place éventuelle d'un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).
- 10.3.1.9. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.
- 10.3.1.10. Les déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPCO04 – Petit Colombes à Colombes

UPCO04 – Petit Colombes à Colombes

La zone comporte deux sous-secteurs : UPCO04A – secteur rue de Champy et UPCO04B – secteur rue de Metz

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPCO04 :

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- 1.1.1.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPCO04 :

- 1.1.2.1. La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.4. Dispositions applicables en zone UPCO04

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPCO04A ET UPCO04B	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	Sous conditions d'être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPCO04A ET UPCO04B	CONDITIONS
			et au stationnement.
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	✓	
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	Sous conditions d'être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.
	Entrepôt	⚠	Sous conditions d'être lié aux activités économiques autorisées
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

UPCO04A	
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Les constructions peuvent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i> des <i>voies</i>. Gestion des <i>saillies</i> 3.2. Dans la <i>bande</i> de <i>recul</i>, les <i>saillies</i> telles que balcons, <i>débords</i> de toiture, oriels, <i>modénatures</i>, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,20 mètre, sont autorisées. 3.3. Les perrons, escaliers d'<i>accès</i>, sont autorisés dans la <i>bande</i> de <i>recul</i> si la <i>saillie</i> par rapport au plan de <i>façade</i> est inférieure ou égale à 1,20 mètre.
Implantation sur les limites de parcelle	3.4. Les constructions peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>. 3.5. En cas de <i>retrait</i> : ○ Pour les parties de construction comportant des <i>baies</i>, le <i>retrait</i> doit être de 6 mètres minimum. ○ Pour les parties de construction sans <i>baies</i>, le <i>retrait</i> doit être au moins égal à la moitié de la <i>hauteur</i> ($L \geq H/2$) de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'<i>égout du toit</i> ou le sommet de l'<i>acrotère</i>, avec un minimum de 3 mètres.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.6. L'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain doit respecter un <i>retrait</i> entre deux constructions au moins égal à 8 mètres.
Emprise au sol maximale des constructions	3.7. Le coefficient d'<i>emprise au sol</i> des constructions est limité à 50% de la <i>superficie du terrain</i>.

UPCO04B	
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.8. Les constructions peuvent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en <i>retrait</i> des <i>voies</i> d'au moins 3 mètres. 3.9. Cette obligation ne fait pas obstacle à des décrochés ou retraits ponctuels de <i>façades</i>. Gestion des <i>saillies</i> : 3.10. Dans la <i>bande</i> de <i>retrait</i>, les <i>saillies</i> telles que perrons, balcons, <i>débords</i> de toiture, oriels, <i>modénatures</i>, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 2.50 mètres, sont autorisées. 3.11. Les perrons, escaliers d'<i>accès</i>, sont autorisés dans la <i>bande</i> de <i>retrait</i> si la <i>saillie</i> par rapport au plan de <i>façade</i> est inférieure ou égale à 1,20 mètres.
Implantation sur les limites de parcelle	3.12. Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées : ○ en <i>limite séparative</i>, la <i>façade</i> sur la <i>limite séparative</i> devra être aveugle ou ne comporter que des jours de souffrance, ○ en retrait des limites séparatives 3.13. En cas de <i>retrait</i>, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la <i>hauteur</i> ($L \geq H/2$) de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'<i>acrotère</i>, avec un minimum de 6 mètres. 3.14. Ne sont pas comptés dans le calcul du <i>retrait</i> les éléments de <i>modénature</i>, les auvents, les <i>débords</i> de toiture ni les parties enterrées des constructions. 3.15. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du <i>retrait</i> les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de <i>hauteur</i> par rapport au <i>terrain naturel</i>, accessibles de plain-pied.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.16. Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une <i>servitude de cour commune</i>. 3.17. Le <i>retrait</i> (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la <i>façade</i> de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. 3.18. Ne sont pas comptés dans le calcul du <i>retrait</i> les éléments de <i>modénature</i>, les auvents, les <i>débords</i> de toiture ni les parties enterrées des constructions. 3.19. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du <i>retrait</i> les balcons, les terrasses de plus de 0,60 mètre de <i>hauteur</i> par rapport au <i>terrain naturel</i>, accessibles de plain-pied. 3.20. L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un <i>retrait</i> entre deux constructions au moins égales à la moitié de la <i>hauteur</i> du bâtiment le plus bas ($L \geq H/2$), avec un minimum de 6 mètres. 3.21. Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être admises lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Emprise au sol maximale des constructions	3.22. Le coefficient d'<i>emprise au sol</i> des constructions est limité à 50% de la <i>superficie du terrain</i>.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. En secteur UPCOO4A

- 4.1.1.1. La *hauteur* des constructions est limitée à 13 mètres soit R+2 + *couronnement* maximum.

4.1.2. En secteur UPCOO4B

- 4.1.2.1. La *hauteur* des constructions est limitée à 19 mètres soit R+5 maximum.

4.1.3. Dispositions particulières dans les deux secteurs

- 4.1.3.1. Les éléments de *modénature*, les garde-corps à *claire-voie* les édicules techniques, peuvent dépasser la *hauteur* maximale générale dans une limite de 1 mètre.
- 4.1.3.2. N'est pas comptée dans la *hauteur* maximale autorisée, la *hauteur* hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une *hauteur* maximum de 1,00 m, qu'ils soient implantés en *retrait* des *façades* d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.
- 4.1.3.3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des *hauteurs* différentes de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Dispositions générales :

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

5.1.2. Façades et pignons

- 5.1.2.1. Les *façades* doivent être traitées, tant par les matériaux utilisés que par la *modénature*, pour limiter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. L'utilisation de matériaux réfléchissants en *façade* est interdite sauf ponctuellement ou s'il s'agit de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- 5.1.2.2. Les *extensions*, les constructions *annexes*, les pignons apparents, les *façades* latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les *façades* et bâtiments principaux.
- 5.1.2.3. La conception des balcons, terrasses, ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et empêcher la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaques ou translucides, plutôt que transparent, est à privilégier).
- 5.1.2.4. Les constructions et *clôtures* réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.
- 5.1.2.5. Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques, descentes d'eau pluviale, trop plein de terrasse...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction *annexe*.
- 5.1.2.6. Les coffrets de branchements doivent être intégrés aux *clôtures* en limite de propriété ou aux *façades* des constructions implantées à l'*alignement*.

5.1.3. Toiture et couronnement

- 5.1.3.1. Les toitures et *couronnement* doivent être traitées comme une cinquième *façade*.
- 5.1.3.2. Le *couronnement* des constructions qu'il soit traité en toiture à pentes, en *attique* ou en toiture terrasse, doit être conçu pour garantir une liaison harmonieuse avec les *constructions contiguës*.
- 5.1.3.3. Les ouvrages autorisés au-delà de la *hauteur* maximum doivent :

- être traités de façon à être le moins visible possible depuis les emprises publiques et de façon homogène.
- abriter uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

5.1.3.4. Dans le cas d'une toiture à pente, les éléments techniques doivent être incorporés, en majorité, dans le volume de toiture.

5.1.3.5. Les toitures-terrasses lorsqu'elles ne sont pas accessibles ou supports de panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être végétalisées ou utilisées pour la récupération des eaux de pluie.

5.1.3.6. Les toitures ayant une pente au moins égale à 30° doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect.

5.1.3.7. Cette règle ne s'applique pas si les pentes concernées sont couvertes de panneaux solaires ou photovoltaïques.

5.1.4. Les descentes d'eaux pluviales :

5.1.4.1. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés au sein du bâtiment de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites sauf impossibilité technique.

5.1.5. Les volets roulants

5.1.5.1. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en *façade*.

5.1.5.2. Les coffres sous linteau sont considérés comme des caissons visibles et sont de ce fait interdit.

5.1.5.3. La largeur des ouvertures en toiture est calculée hors jambage.

5.1.6. Clôtures :

5.1.6.1. Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de *façade*, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la *clôture* ou la *façade* du bâtiment.

5.1.6.2. Nonobstant les dispositions ci-après, les murs de *clôture* anciens en pierre ou en brique et les grilles doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités, même dans le cas où leur *hauteur* est supérieure à celle édictée ci-dessous.

5.1.6.3. Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

5.1.6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions ci-après.

- 5.1.6.5. Les *clôtures* situées sur des ensembles paysagers à préserver localisés aux documents graphiques, doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur *hauteur*.
- 5.1.6.6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

Clôtures sur *voies* et emprises publiques

- 5.1.6.7. Les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, dont la hauteur peut atteindre 3 mètres.
- 5.1.6.8. Le *soubassement* ne doit pas dépasser 1 mètre de *hauteur* mais doit comprendre une partie maçonnée de 20cm de *hauteur* au minimum.
- 5.1.6.9. Les clôtures réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale correspondant à la bande de retrait par rapport à l'alignement évoquée ci-dessus.
- 5.1.6.10. Les clôtures doivent participer à l'animation paysagère de l'espace public. A ce titre elles laisseront perceptibles les éléments végétaux des jardins privés ou seront accompagnées d'un traitement végétal de qualité (haie végétale, plantes grimpantes,...).

Clôtures en limites séparatives :

- 5.1.6.11. La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres. Elles peuvent présenter une partie pleine dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres. Au-delà, la clôture est ajourée.
- 5.1.6.12. Les clôtures en limite séparative doivent comprendre des passages pour la faune locale non domestique.

5.1.7. Réseaux divers :

- 5.1.7.1. En cas d'*extension* ou d'aménagement d'une *construction existante*, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les *façades* ou les *clôtures*, les réservations pour les coffrets techniques.
- 5.1.7.2. Les antennes relais doivent être implantées en *retrait* d'au moins 5 mètres du plan de *façade*. La mutualisation des mâts entre les différents opérateurs est préconisée.
- 5.1.7.3. Ces derniers s'engagent à privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. En secteur UPCO04A et UPCO04B

- 6.1.1.1. Les surfaces en pleine terre doivent représenter au minimum 25% de la surface de l'unité foncière.
- 6.1.1.2. Un arbre de haute tige est planté par tranche de 200 m² de l'unité foncière.

6.1.2. Traitement des surfaces plantées

- 6.1.2.1. Le traitement des espaces plantés comprendra des essences végétales variées, locales de préférence, dont les feuillages évoluent selon le rythme des saisons.
- 6.1.2.2. Lorsque ces espaces sont réalisés sur dalle, hors toitures végétalisées, il est exigé une profondeur de terre de 1 mètre minimum dans les fosses pour les arbres de haute tige, de 50 cm sur le reste de la dalle aménagée.
- 6.1.2.3. Qu'il s'agisse de jardins, de terrasses, de *toiture-terrasse*, espaces de circulation, aires de stationnement ..., le traitement paysager doit être qualitatif, contribuer à la valorisation des espaces environnants et tenir compte de :
 - la topographie et de la configuration du terrain
 - l'ensoleillement,
 - la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4.
- 6.1.2.4. Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, repérées ou non au document graphique au titre des articles L.130-1 et L 151-19 du code de l'urbanisme et éventuellement constituer une continuité avec les plantations existantes des terrains voisins.
- 6.1.2.5. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

6.1.3. Dispositions particulières

- 6.1.3.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics peuvent faire l'objet d'aménagements autres que ceux décrits ci-dessus.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la destination « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
- Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.

- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation du stationnement pour les véhicules motorisés

8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession dont la pérennité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.2.1.2. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les *espaces libres* à condition de représenter au maximum 20% des *espaces libres* du terrain :

- places de livraison ,
- places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ,
- places de stationnement de deux-roues motorisés ,
- places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places,
- places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

8.2.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules (voir définition dimensionnement des places de stationnement)

- 8.2.1.4. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Elles ne doivent pas créer de trémie ouverte, ni entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.
- 8.2.2.8. Lorsque la règle de stationnement doit être adaptée aux besoins estimés, une note expliquant les modalités de définition des besoins devra être jointe.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	1 place / logement 0,5 place / logement aidé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i> Pour les programmes supérieurs à 300 m ² , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.
	Restauration	
	Hôtels	1 place pour 3 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar au-delà de 50 chambres sur l'unité foncière. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons sur l'unité foncière
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Une place de stationnement par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i> . Pour les programmes supérieurs à 300m ² , une aire de livraison doit être prévue sur l'unité foncière.
	Bureaux	1 place pour 80 m ² de SDP maximum
	Entrepôt	Selon les besoins estimés
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.5. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.6. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.7. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

Destinations	Sous-destinations	Tous les secteurs
		Minimum exigé (norme plancher)
Habitation	Logement (à partir de 2 logements)	<u>T1-T2</u> : 1 place par logement <u>T3-T4-T5 et plus</u> 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
	Hébergement	1 place par unité (chambre, lit, etc)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 500 m²</u> : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc <u>Au-delà de 500 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc

	Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
	Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Hôtels	0,25 place par chambre
	Autre hébergements touristiques	0,25 place par chambre
	Cinéma	10 % de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles)
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	1 place par tranche de 400 m ² , sans être inférieur à 15 % de l'effectif total des salariés
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15% de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Lieux de culte	Selon les besoins estimés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement automobile (si réalisation de places pour les automobiles) sans être inférieur à : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
	Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
	Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la <i>surface de plancher</i> et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés

8.4. Règles pour la création d'aires de livraison

8.4.1. Dispositions générales :

- 8.4.1.1. Les nouvelles constructions prévoient sur leur terrain des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.
- 8.4.1.2. Les aires de livraison, ainsi que leurs *accès*, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- 8.4.1.3. Des places d'arrêt-minute sont créées sur le terrain de l'opération, selon les besoins estimés, si les places existantes sur l'espace public au droit de l'opération ne répondent pas à ces besoins. Le cas échéant, ces places peuvent être mutualisées avec les aires de livraison.
- 8.4.1.4. Les dimensions doivent être suffisantes pour permettre l'*accès* de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.
- 8.4.1.5. Les seuils à partir desquels des espaces doivent être réservés pour création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous.
- 8.4.1.6. Les *destinations* et sous-*destinations* non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Destinations	Sous-destinations	Seuils à partir desquels doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention (tous secteurs)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A partir de 400 m ² de SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	A partir de 100 chambres
	Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A adapter aux besoins spécifiques des établissements
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A partir de 400 m ² de SDP
	Entrepôt	Dès qu'une construction ou installation est envisagée
	Bureau	A partir de 2 000 m ² de SDP

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Mobilité et espaces publics s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *renovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, HAROPA PORT, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Dès la conception des aménagements et réaménagements, doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.
- 10.2.3.2. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...). En cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.
- 10.2.3.3. Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- 10.2.3.4. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- 10.2.3.5. Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet, seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- 10.2.3.6. Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire.
- 10.2.3.7. Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.

- 10.2.3.8. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- 10.2.3.9. Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Les bâtiments, locaux ou installations soumis à autorisation d'urbanisme doivent comporter des espaces de stockage des déchets suffisamment dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.
- 10.3.1.2. Dans les opérations d'aménagement, la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- 10.3.1.3. Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt d'autorisation d'urbanisme, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service de la gestion des déchets de Boucle Nord de Seine pour définir les capacités et modalité de stockage et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.
- 10.3.1.4. Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il peut être recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le *terrain d'assiette* de l'opération et accessible de la *voie* publique.
- 10.3.1.5. Dans les autres cas, les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les *constructions principales* et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.
- 10.3.1.6. Des zones de présentation sur espaces publics devront être prévues et dimensionnées en fonction des besoins associés aux constructions. Ces zones de présentation doivent permettre d'éviter d'encombrer les espaces de circulation avoisinants (trottoirs, *voies* cyclables, *voies*, stationnements).
- 10.3.1.7. La collecte dans les *voies* en *impasse* implique une zone de retournement sécurisée. Le dimensionnement de cette zone de retournement devra être suffisant pour permettre aux véhicules de collecte d'y effectuer un demi-tour sans difficultés.
- 10.3.1.8. Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place éventuelle d'un système de compostage ou de lombricompostage pour les bio déchets (individuel et/ou collectif).
- 10.3.1.9. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.

- 10.3.1.10. Les déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeSeine.fr

www.bouclenorddeSeine.fr/plui



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **Plu*i*** Boucle Nord de Seine

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil de Territoire
du 26 juin 2025

4. Règlement écrit

4.2. Les dispositions applicables aux zones Urbaines de Projet (UP)

4.2.6 ZONES UP GENNEVILLIERS

ELABORATION

Approbation



Argenteuil Asnières-sur-Seine Bois-Colombes

Clichy-la-Garenne Colombes Gennevilliers Villeneuve-la-G

Table des matières

UPGE01 - ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers.....	4
UPGE02 – ZAC Gare des Grésillons à Gennevilliers.....	28
UPGE03 - ZAC Centre-Ville à Gennevilliers.....	48
UPGE04 – 115 avenue des Grésillons à Gennevilliers.....	67
UPGE05 – Gare des Agnettes à Gennevilliers.....	86
UPGE06 – ZAC Les Agnettes à Gennevilliers.....	104
UPGE07 – ZAC Chandon- République à Gennevilliers.....	123
UPGE08 – Gare des Grésillons à Gennevilliers.....	140

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE PROJET

UPGE01 - ZAC Sud Chanteraines à Gennevilliers

La zone comporte deux sous-secteurs : UPGE01A (mixité fonctionnelle) - UPGE01E (secteur économique)

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE01 :

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE01 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE01

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE01A	UPGE01E	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✓	⚠	Sous condition d'être lié et nécessaire à la préservation de l'activité et à son gardiennage.
	Hébergement	✓	⛔	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques repérés au plan de zonage, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité commerciale .
	Restauration	⚠	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques repérés au plan de zonage, dans la limite de 750 m² de surface de plancher par unité commerciale .
	Commerce de gros	⛔	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques repérés au plan de zonage, dans la limite de 750 m² de surface de plancher par unité commerciale .
	Hôtels	✓	⛔	
	Autres hébergements	⛔	⛔	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE01A	UPGE01E	CONDITIONS ET LIMITATIONS
	touristiques			
	Cinéma	✓	—	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	⚠	⚠	UPGE01A : Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas nuisance sonores) et de la bonne intégration urbaine et paysagère . UPGE01E : Sous condition d'être lié à un projet d'occupation temporaire d'urbanisme transitoire.
	Equipements sportifs	✓	✓	
	Lieux de culte	⚠	—	UPGE01A : Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Autres équipements recevant du public	⚠	—	UPGE01A : Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	✓	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas de nuisances sonores, risques, pollutions) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Entrepôt	—	—	
	Bureau	✓	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	—	—	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	—	✓	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

1.4. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

1.5. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

1.6. Périmètres de polarités commerciales spécifiques

1.6.1. Dispositions générales :

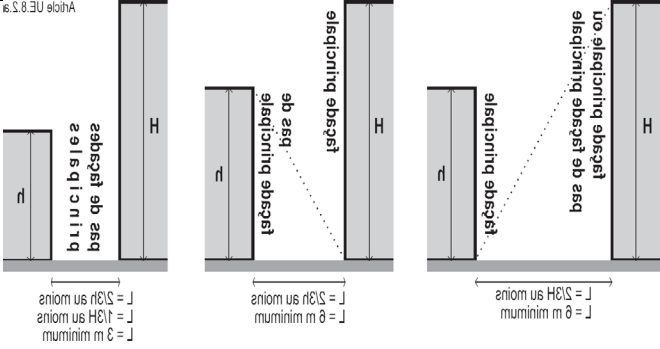
- 1.6.1.1. En dehors du périmètre de polarité commerciale encadré par l'article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement, le seuil maximum est fixé à 300m² par unité commerciale pour la sous-*destination* artisanat et commerce de détail et à 750m² par unité commerciale pour les sous-*destinations* activités de service et *restauration*.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES UR IBAIN, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de <i>recul</i> ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'<i>alignement</i>, soit en <i>recul</i> par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres. 3.3. Les <i>saillies</i> sur les marges de <i>recul</i> sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.4. Les dimensions des <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur. 3.5. Les <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public sont possibles à partir d'une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres du sol et d'une profondeur maximale de 0,80 mètres.
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>En UPGE01A :</u> Lorsque les constructions ne sont pas sur les <i>limites séparatives</i>, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes. 3.6. La distance à la <i>limite séparative</i>, mesurée en tout point de la <i>façade</i>, devra être au moins égale à : ○ au tiers de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> avec un minimum de 8 m en cas de <i>façade</i> avec <i>baie</i>. Cette règle ne s'applique pas pour les parcelles en <i>limite séparative</i> avec l'ER n°47 (centrale de mobilité Nord) où la distance vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> avec cet équipement est de 8m minimum. ○ un minimum de 5m sur 3 niveaux uniquement en cas de <i>façade</i> sans <i>baie</i> ; La surface de toiture ainsi générée sera végétalisée avec un minimum de 30cm de substrat nutritif en <i>terre végétale</i>. Toutefois, sur une profondeur de 2m, la toiture peut être rendue accessible et aménagée en terrasse d'agrément. <u>En UPGE01E :</u> 3.7. Les constructions devront s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale, comptée normalement à la <i>façade</i>, au moins égale aux 2/3 de la <i>hauteur</i> de cette <i>façade</i>, sans pouvoir être inférieure à

	6 m. 3.8. Au niveau des <i>limites séparatives</i> situées entre les secteurs UPGE01A et UPGE01E, les constructions devront s'implanter avec un <i>retrait</i> minimum de 8m. 3.9. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.10. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. <u>En UPGE01A :</u> 3.11. La distance mesurée entre deux constructions sera au moins égale à : ○ 9 mètres, ○ Au rez-de-chaussée, dans le cas d'une occupation autre que du logement, cette distance peut être abaissée à 5 mètres si aucune baie ne donne sur le cœur d'îlot ; La surface de toiture ainsi générée sera végétalisée avec un minimum de 30cm de substrat nutritif en terre végétale. Toutefois, sur une profondeur de 2 mètres la toiture peut être rendue accessible et aménagée en terrasse d'agrément. <u>En UPGE01E :</u> 3.12. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments et/ou de <i>façades</i> en vis-à-vis il est nécessaire de respecter les conditions suivantes : ○ Qu'en tout point de chaque <i>façade</i>, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, soit au moins égale à : ▪ les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales ; ▪ les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ; ▪ au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et du 1/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, si les deux <i>façades</i> ne comportent pas de <i>baies</i> principales.

	 ▪ Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 3 m 3.13. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Emprise au sol maximale des constructions	3.14. Pour les parcelles inférieures à 2500 m² : l'emprise des constructions ne pourra dépasser 75% de la <i>superficie du terrain</i>. 3.15. Pour les parcelles supérieures à 2500 m² : l'emprise des constructions ne pourra dépasser 65% de la <i>superficie du terrain</i>. 3.16. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. La *hauteur* des constructions est limitée :

- En **UPGE01A** : à 37 mètres soit R+10 maximum,
- En **UPGE01E** : à 35 mètres au faîtage.

4.1.1.2. La *hauteur* maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

4.1.2. Dispositions particulières :

4.1.2.1. En outre, en **UPGE01A**, lorsque la longueur de la *façade* des constructions excède 40 mètres, les constructions à usage d'habitation à partir de R+7 ne peuvent excéder 60% du linéaire de la *façade*. Au-delà, une rupture de minimum deux *étages* devra être observée.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Matériaux

5.1.1. Dispositions générales :

- 5.1.1.1. Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les *clôtures*.
- 5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits. Les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique et sont conditionnés à un usage ponctuel.
- 5.1.1.3. Afin de réduire la vulnérabilité au risque naturel inondation, les matériaux et leur traitement pour les aléas hydrauliques devront être adaptés et dimensionnés au regard de la spécificité de l'aléa et de son intensité à minima jusqu'à la côte de casier des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) + 10cm.

5.2. Façades :

5.2.1. Dispositions générales :

- 5.2.1.1. Le choix des matériaux utilisés en *façade* des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau et la réduction de l'impact carbone du bâtiment. Les *façades* ne présenteront pas plus de trois matériaux. L'usage de la brique est vivement conseillé. Les *façades* « tout-enduit » sont interdites.
- 5.2.1.2. Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, l'ambiance chromatique de la rue ou de l'*opération d'ensemble*, souligner le parti architectural, tel que le rythme des *façades*). Les *façades* noires tout comme les matériaux de *façade* réfléchissants sont interdits.
- 5.2.1.3. **En UPGE01A** : les *baies* vitrées des appartements représenteront au minimum 1/5ème de la surface habitable par bâtiment.
- 5.2.1.4. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la *façade*, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- 5.2.1.5. En outre, **en UPGE01E** : les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent faire l'objet d'un travail d'intégration (*façades*, toitures...).

5.3. Toitures :

5.3.1. Dispositions générales :

- 5.3.1.1. Les toitures peuvent présenter différents aspects et formes afin de garantir une diversité de formes cohérentes avec l'écriture architecturale de la construction et de son environnement urbain et paysager.
- 5.3.1.2. Les éléments pittoresques (tourelle, dôme, coupole...) sont interdits.
- 5.3.1.3. Les éléments techniques en toitures devront présenter une bonne intégration architecturale.
- 5.3.1.4. **En UPGE01A** : les toitures en bac acier sont interdites.

5.4. Clôtures :

5.4.1. Dispositions générales :

- 5.4.1.1. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,80 m de *hauteur*.
- 5.4.1.2. Les *clôtures* en contact avec l'espace public devront être composées d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnée d'une *hauteur* comprise entre 0,20m et 0,40m surmonté par un barreaudage vertical.
- 5.4.1.3. Les *clôtures* en panneaux soudés préfabriqués sont interdites.
- 5.4.1.4. Le PVC est interdit ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...).
- 5.4.1.5. Les *clôtures* réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites.
- 5.4.1.6. Des *clôtures* différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pareballon) ou pour des règles de sécurité particulière.
- 5.4.1.7. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.
- 5.4.1.8. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.
- 5.4.1.9. En outre **en UPGE01E** :
 - Les *clôtures* bleues ou rouges sont interdites.
 - Pour les parcelles impactées par la servitude de passage (I3) liée à la canalisation gaz DN 500 - PMS 40 bars, il sera prévu un portillon entre les parcelles pour permettre un *accès* et un entretien longitudinalement à la canalisation.

- 5.4.1.10. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.5. Devantures commerciales :

5.5.1. Dispositions générales

- 5.5.1.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.
- 5.5.1.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.
- 5.5.1.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- 5.5.1.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.
- 5.5.1.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.
- 5.5.1.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :
- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
 - aspect brillant ou réfléchissant interdit,
 - unicité de teinte, pour le fond de devanture,
 - couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.6. Fonctionnalisation des toitures :

5.6.1. En UPGE01A :

- 5.6.1.1. En cas de toitures-terrasses, elles devront :
- être végétalisées avec un minimum de 30cm de substrat nutritif en *terre végétale* (les éléments et émergences techniques seront regroupées pour maximiser la végétalisation) et/ou,
 - permettre la production d'énergie renouvelable tout en garantissant une bonne intégration architecturale et/ou,

- être accessible pour un usage privatif ou collectif et/ou,
- permettre les installations liées à l'agriculture urbaine.
- Si en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

5.6.2. En UPGE01E :

5.6.2.1. En cas de toitures-terrasses, elles devront :

- être végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 15 cm (les éléments et émergences techniques seront regroupées pour maximiser la végétalisation) et/ou
- permettre la production d'énergie renouvelable et/ou
- accueillir l'installation d'une agriculture urbaine et/ou
- être accessibles à la jouissance privative ou collective.

5.6.2.2. Lorsque pour une raison technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures-terrasses non-plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

5.6.2.3. Les éléments techniques en toiture feront l'objet d'un travail d'intégration pour limiter leur impact visuel depuis les espaces publics et les constructions voisines.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre

6.1.1. Dispositions générales :

6.1.1.1. L'espace de pleine terre de chaque parcelle est essentiellement composé d'un seul tenant et en continuité avec les espaces verts publics. Il constitue une unité globale cohérente à l'échelle de la parcelle (trame brune).

6.1.2. En UPGE01A :

6.1.2.1. La surface de pleine terre minimale est de :

- 30% de la *superficie du terrain* pour les parcelles supérieures ou égale à 2 500m².
- 20% de la *superficie du terrain* pour les parcelles inférieures à 2 500m².

6.1.2.2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.1.3. En UPGE01E :

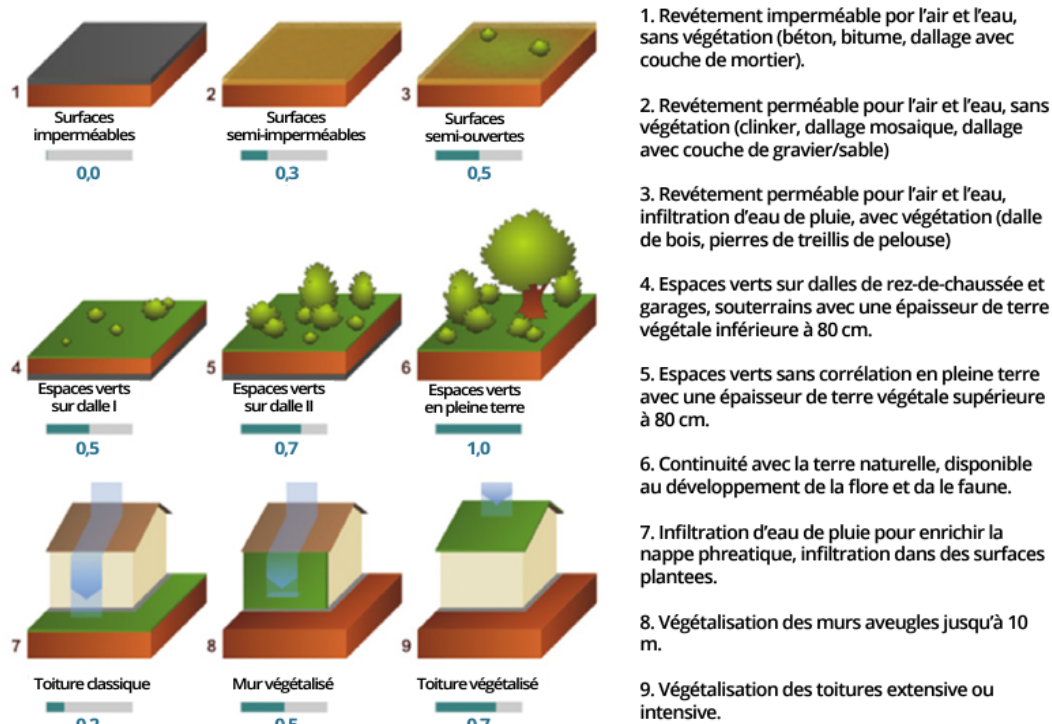
6.1.3.1. La surface d'espace vert minimale est de 15% de la *superficie du terrain*.

- 6.1.3.2. Un minimum de 75% de la surface d'espace vert sera réalisée en espace vert de pleine terre.
- 6.1.3.3. Pourront être comptabilisés à *hauteur* de 60% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert :
- les surfaces de *terre végétale* d'une profondeur de 60 cm minimum.
 - les toitures végétalisées à condition qu'elles disposent d'un minimum de 30 cm de *terre végétale*.
 - les murs végétalisés par des plantes grimpantes à condition que leur assise au sol soit d'au moins 80 cm x 80 cm sur une profondeur de *terre végétale* de 60 cm minimum. Est prise en compte la surface de mur(s) équipée de supports pour ces plantes.
- 6.1.3.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.2. Coefficient de biotope

6.2.1. Champ d'application :

- 6.2.1.1. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est une valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale du terrain du projet de construction ou de la surface totale des limites de prestation de l'espace public créé ou réaménagé.
- 6.2.1.2. Cette valeur intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées mises en œuvre, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité, à la présence de la nature en ville, à la régulation du micro-climat et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- 6.2.1.3. Pour un projet de construction : le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : $CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface du terrain}$.
- 6.2.1.4. La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain : $\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$.
- 6.2.1.5. Les différents coefficients de pondération des surfaces se basent sur ceux développés par la ville de Berlin :



6.2.1.6. En cas de pluralité de la *destination*, le CBS maximum autorisé sera celui de la *destination* dominante.

6.2.1.7. Le CBS n'est pas applicable aux *surélévations* et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'aux *annexes*.

6.2.1.8. Dans tous les cas, les valeurs de CBS constituent un minimum à atteindre.

6.2.2. Dispositions générales :

6.2.2.1. Tout projet de construction nouvelle doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat (surface écoaménageable).

6.2.2.2. Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0.4 doit être atteint pour les nouvelles constructions ou *extensions* de logements.

6.2.2.3. Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0.3 doit être atteint pour toutes les autres nouvelles constructions ou *extensions*.

6.3. Obligations de plantations

6.3.1. Champ d'application :

6.3.1.1. Les arbres de moins de 10 m de *hauteur* sont des arbres à petit développement.

6.3.1.2. Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

6.3.1.3. Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,5 m de profondeur de *terre végétale*.

6.3.2. Dispositions générales :

6.3.2.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.

6.3.2.2. Les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre par tranche de 250 m² de terrain. 60% minimum de ces arbres seront à grand développement.

6.3.2.3. Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de *terre végétale* comprenant des apports en sels minéraux permettant un bon développement des arbres de 8 m3 minimum ou de mélange terre-pierre de 12 m3 minimum.

6.3.2.4. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

6.3.2.5. En outre **en UPGE01E** :

- Les aires de stationnement en aérien doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, incluant les délaissés qui devront être plantés quelle que soit leur surface. Les aires de stationnement seront accompagnées de la plantation d'arbres de grand développement à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Pour masquer le parking depuis l'espace public, une haie vive sera plantée pour constituer un écran boisé.

6.3.2.6. Les places de stationnement extérieur (hors aires de manœuvre) sont perméables au minimum pour les 3/4 de leur surface. Les places de stationnement perméables ne constituent pas des espaces verts de pleine terre et ne sont donc pas comptabilisé dans le calcul de la surface minimale.

6.3.2.7. Pour masquer le parking depuis l'espace public, une haie vive sera plantée pour constituer un écran boisé.

6.3.2.8. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.
- En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération le demandeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
- Soit en obtenant une concession à long terme est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas

nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.

- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EISCP).

8.2.1.2. La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

8.2.1.3. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

8.2.1.4. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long.

- Longueur minimale de la place : 5m
- Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
- Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m

8.2.1.5. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.1.6. En outre :

- En UPGE01A, toutes les places devront être réalisées en sous-sol hors opérations à dominante de logements implantées en zone « C – zone urbaine dense » inscrite par le PPRI du 9 janvier 2004 dont les stationnements seront réalisés dans des centrales de mobilité.
- En UPGE01E, au-delà d'un niveau de sous-sol, le demandeur peut être autorisé à acquérir dans les centrales de mobilité de la ZAC les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur acquisition et que les volumes de parking souterrain ne soient pas indispensables à l'expansion de la crue.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).

8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrés et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.
- 8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	0,7 pl. / logement. 0,5 pl. / logement aidé dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.	
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²	
	Restauration		
	Hôtels	0,25 place par chambre	0,5 place par chambre
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (*)	Selon les besoins estimés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés(*)	Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale(*)	Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles(*)	Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs(*)	Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP	
	Autres équipements recevant du public(*)	Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²
	Industrie	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² Au-delà de 5 000 m ² : 1 place par tranche de 500 m ²	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés	

(*) EISCP / toute sous-destination / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.
- 8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».
- 8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,
- 8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.
- 8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

- 8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'**accès** soit établi sur la **voie** où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des **voies** publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'**accès** à la **voie** publique sont limitées à un **accès** pour véhicules motorisés pour 30 mètres de **façade**.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul **accès** n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un **accès** supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les **accès** doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales

- 10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.

- 10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de 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, pour l'évacuation des excréta, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excréta n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.
- 10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. En UPGE01A :

- 10.3.1.1. Un système de Bornes d'Apport Volontaire Enterré (BAVE) est prévu.
- 10.3.1.2. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.
- 10.3.1.3. Le dimensionnement de ces locaux est de 1m² pour 4 logements. Toute tranche de 4 logements entamée compte pour une tranche entière.
- 10.3.1.4. Ils seront accessibles directement depuis l'espace public.
- 10.3.1.5. Pour les opérations immobilières de plus 100 logements, une surface minimale de 20 m² sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets posé en pleine terre.

10.3.2. En UPGE01E :

- 10.3.2.1. Les emplacements dédiés et adaptés pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères feront l'objet d'un travail d'insertion pour limiter leur impact visuel et/ou olfactif depuis les espaces publics et les constructions voisines.
- 10.3.2.2. Pour les opérations de plus de 1 000m² SDP, une surface minimale de 2m² en pleine terre sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets.

10.3.3. Dans les deux secteurs :

- 10.3.3.1. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.
- 10.4.1.5. L'implantation d'un poste de transformation électrique Haute Tension/Basse Tension (HTA/BT) ne pourra se faire en-dessous de la valeur de plancher d'exploitation électrique correspondant à minima à la cote casier du PPRI des plus hautes eaux connues (P.H.E.C) + 10 cm.
- 10.4.1.6. Pour les émergences du réseau et branchement Basse Tension, les têtes de câbles à l'intérieur des coffrets doivent être situés à minima à la cote casier du PPRI des plus hautes eaux connues (P.H.E.C) + 10 cm.

10.5. Réseau de chaleur ou de froid

10.5.1. Dispositions générales

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPGE02 – ZAC Gare des Grésillons à Gennevilliers

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE02 :

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE02

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE02	Conditions
HABITATION	Logement	⚠	Sous conditions d'être lié aux activités économiques autorisées (gardiennage).
	Hébergement	✗	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, sous conditions de disposer d'une surface maximum de 300 m² par unité commerciale.
	Restauration	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, sous conditions de disposer d'une surface maximum de 750 m² par unité commerciale.
	Commerce de gros	✓	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, sous conditions de disposer d'une surface maximum de 750 m² par unité commerciale.
	Hôtels	✗	
	Autres hébergements touristiques	✗	
	Cinéma	✗	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	⚠	Sous condition d'être lié à un projet d'occupation temporaire d'urbanisme transitoire.
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✗	
	Autres équipements recevant du public	✗	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✓	
	Entrepôt	✗	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✗	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

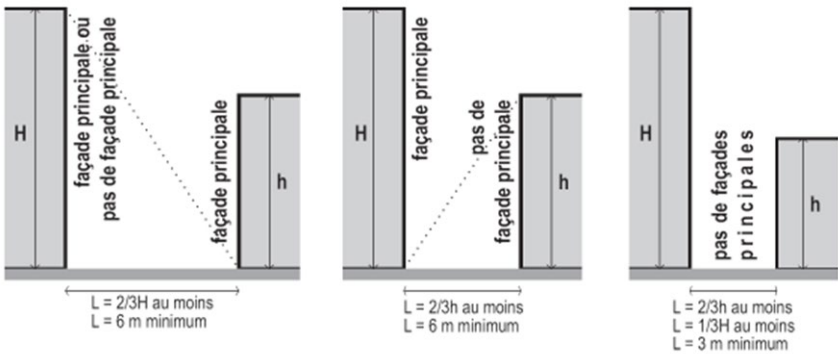
2.4. Périmètres de polarité commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

UPGE02	
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de <i>recul</i> ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'<i>alignement</i>, soit en <i>recul</i> par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres. 3.3. Les <i>saillies</i> sur les marges de <i>recul</i> sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.4. Les dimensions des <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur. 3.5. Les <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public sont possibles à partir d'une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres du sol et d'une profondeur maximale de 0,80 mètres.
Implantation par rapport aux limites séparatives	3.1. Les constructions sont autorisées soit sur les <i>limites séparatives</i>, soit en <i>retrait</i> de ces limites. 3.2. Les <i>extensions</i> de <i>constructions existantes</i> sont autorisées uniquement en <i>retrait</i> des limites. 3.3. Règles en cas <i>retrait</i> : ○ <u>Façades avec <i>baie</i></u> : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal aux deux tiers de la <i>façade</i>, soit $L \geq 2/3H$, sans être inférieur à 6 mètres. ○ <u>Façades sans <i>baie</i></u> : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>façade</i>, soit $L \geq H/2$, sans être inférieur à 3 mètres. 3.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.5. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.6. La distance mesurée entre deux constructions sera au moins égale à : ○ <u>Façade la plus basse avec <i>baie</i></u> : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal au 2/3 de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, soit $L \geq 2/3H$, sans être inférieur à 6 mètres. ○ <u>Façade la plus haute avec <i>baie</i>, <i>façade</i> la plus basse sans <i>baie</i></u>

	le retrait doit être supérieur ou égale au $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la façade la plus basse, soit $L \geq \frac{2}{3}H$, sans être inférieur à 6 mètres. ○ Façades sans baie : le retrait doit être supérieur ou égale au $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la façade la plus basse et au $\frac{1}{3}$ de la hauteur de la façade la plus haute, sans être inférieur à 3 mètres.  3.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Emprise au sol des constructions	3.8. Pour les parcelles inférieures à 2500 m² : l'emprise des constructions ne pourra dépasser 75% de la superficie du terrain. 3.9. Pour les parcelles supérieures à 2500 m² : l'emprise des constructions ne pourra dépasser 65% de la superficie du terrain. 3.10. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

- 4.1.1.1. La **hauteur** des constructions ne pourra excéder 35 mètres au faîtage.

4.1.2. Dispositions particulières :

- 4.1.2.1. Nonobstant ces règles, les **constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi peuvent bénéficier d'autorisation de travaux de réhabilitations ou de confortation, dans la mesure où ces travaux n'ont aucun effet augmentant la **hauteur** existante des constructions.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

- 5.1.1.1. Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les *clôtures*.
- 5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.
- 5.1.1.3. Afin de réduire la vulnérabilité au risque naturel inondation, les matériaux et leur traitement pour les aléas hydrauliques devront être adaptés et dimensionnés au regard de la spécificité de l'aléa et de son intensité à minima jusqu'à la côte de casier des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) + 10cm.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Le choix des matériaux utilisés en *façade* des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau et la réduction de l'impact carbone du bâtiment. Les *façades* ne présenteront pas plus de trois matériaux.
- 5.1.2.2. Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, l'ambiance chromatique de la rue ou de l'*opération d'ensemble*, souligner le parti pris architectural, tel que le rythme des *façades*).
- 5.1.2.3. Les *façades* noires tout comme les matériaux de *façade* réfléchissants sont interdits. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la *façade* ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions. Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent faire l'objet d'un travail d'intégration (*façades*, toitures...).

5.1.3. Toitures :

- 5.1.3.1. Les toitures peuvent présenter différents aspects et formes afin de garantir une diversité de formes cohérentes avec l'écriture architecturale de la construction et de son environnement urbain et paysager.
- 5.1.3.2. Les éléments pittoresques (tourelle, dôme, coupole...) sont interdits.
- 5.1.3.3. Les éléments techniques en toitures devront présenter une bonne intégration architecturale.

5.1.4. Clôtures :

- 5.1.4.1. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,80 m de *hauteur*.
- 5.1.4.2. Les *clôtures* en contact avec l'espace public devront être composées d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnée d'une *hauteur* comprise entre 0,20m et 0,40m surmonté par un barreaudage vertical.
- 5.1.4.3. Les *clôtures* en panneaux soudés préfabriqués sont interdites en limites avec les emprises publiques. Les *clôtures* à l'*alignement* seront doublées par un filtre végétal.
- 5.1.4.4. Le PVC est interdit ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...).
- 5.1.4.5. Les *clôtures* réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites.
- 5.1.4.6. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pareballon) ou pour des règles de sécurité particulière.
- 5.1.4.7. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.
- 5.1.4.8. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.5. Devantures commerciales :

- 5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.
- 5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.
- 5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- 5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.
- 5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. Les toitures terrasses devront soit :

- être végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 15cm
- et/ou permettre la production d'énergie renouvelable
- et/ou accueillir l'installation d'une agriculture urbaine
- et/ou être accessible à usage privatif ou collectif

5.2.1.2. Lorsque pour une raison technique dûment justifiée, le recours à une de ces solutions s'avère impossible, les toitures terrasses non plantées devront présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs) pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre

6.1.1. Champ d'application :

6.1.1.1. L'espace de pleine terre de chaque parcelle est essentiellement composé d'un seul tenant et en continuité avec les espaces verts publics. Il constitue une unité globale cohérente à l'échelle de la parcelle.

6.1.2. Dispositions générales :

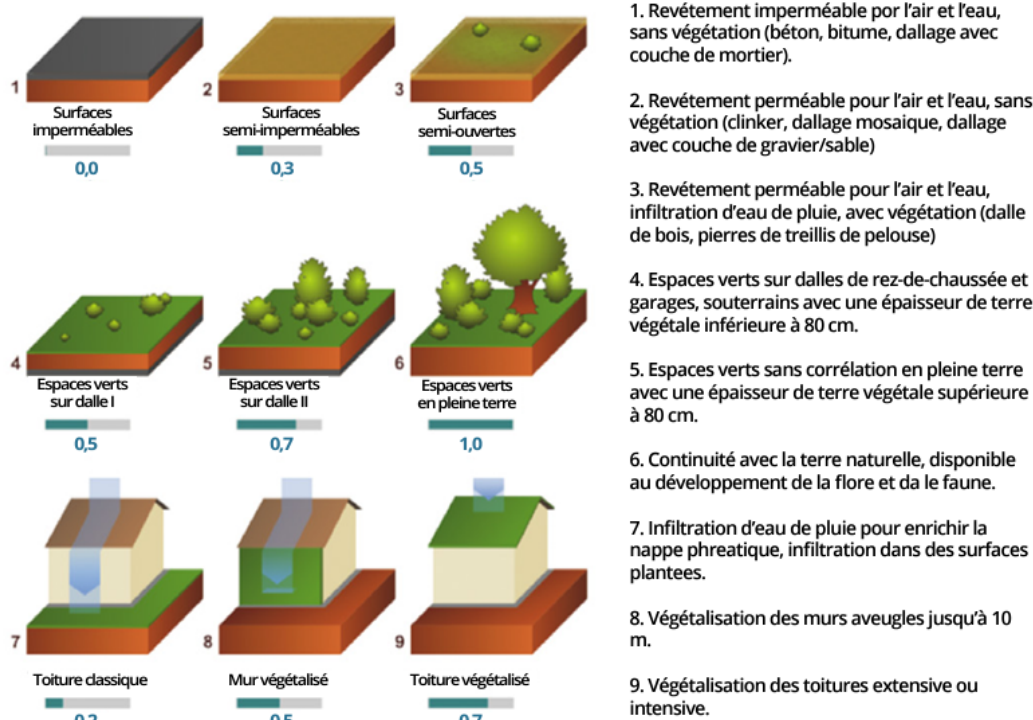
6.1.2.1. La surface d'espace vert minimale est de 20% en pleine terre de la *superficie du terrain*.

6.1.2.2. Les équipements d'intérêts collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.2. Coefficient de biotope

6.2.1. Champ d'application :

- 6.2.1.1. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est une valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale du terrain du projet de construction ou de la surface totale des limites de prestation de l'espace public créé ou réaménagé.
- 6.2.1.2. Cette valeur intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées mises en œuvre, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité, à la présence de la nature en ville, à la régulation du micro-climat et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- 6.2.1.3. Pour un projet de construction : le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante : $CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface du terrain}$.
- 6.2.1.4. La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain : $\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$.
- 6.2.1.5. Les différents coefficients de pondération des surfaces se basent sur ceux développés par la ville de Berlin :



- 6.2.1.6. En cas de pluralité de la *destination*, le CBS maximum autorisé sera celui de la *destination* dominante.
- 6.2.1.7. Le CBS n'est pas applicable aux *surélévations* et aux réhabilitations de constructions ainsi qu'aux *annexes*.
- 6.2.1.8. Dans tous les cas, les valeurs de CBS constituent un minimum à atteindre.

- 6.2.1.9. Les équipements d'intérêts collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article mais devront mettre en œuvre les mesures permettant de s'en rapprocher.

6.2.2. Dispositions générales :

- 6.2.2.1. Tout projet de construction nouvelle doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat (surface écoaménageable).
- 6.2.2.2. Un Coefficient Biotope par Surface (CBS) supérieur ou égal à 0,4 doit être atteint pour toutes nouvelles constructions ou *extensions*.

6.3. Obligations de plantations

6.3.1. Champ d'application :

- 6.3.1.1. Les arbres de moins de 10 m de *hauteur* sont des arbres à petit développement.
- 6.3.1.2. Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
- 6.3.1.3. Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,5 m de profondeur de *terre végétale*.

6.3.2. Dispositions générales :

- 6.3.2.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.
- 6.3.2.2. Les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre par tranche de 250 m² de terrain. 60% minimum de ces arbres seront à grand développement.
- 6.3.2.3. Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de *terre végétale* comprenant des apports en sels minéraux permettant un bon développement des arbres de 8 m³ minimum ou de mélange terre-pierre de 12 m³ minimum.
- 6.3.2.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.
- 6.3.2.5. En outre les aires de stationnement doivent être :
- plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements,
 - masqués depuis l'espace public.

•

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.1. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1.1. Dispositions générales

- 8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;
- * Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
 - * L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement de véhicules motorisés et des vélos :
- Toute construction nouvelle.
 - En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.
 - En cas de division foncière :
- * Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - * Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
 - * Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

- 8.2.1.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération le demandeur peut se dégager de ses obligations :
- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
 - Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
 - Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- 8.2.1.2. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.2.1.3. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- 8.2.1.4. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.
- 8.2.1.5. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.
- 8.2.1.6. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long
- Longueur minimale de la place : 5m
 - Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle au moins d'un côté
 - Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m
- 8.2.1.7. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrés et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.
- 8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²		Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Restauration				
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ²		1 place par tranche de 80 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²		Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP		60 % de la SDP	
	Autres équipements recevant du public(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²
	Industrie	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² Au-delà de 5 000 m ² : 1 place par tranche de 500 m ²		Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 150 m ² Au-delà de 5 000 m ² : 1 place par tranche de 250 m ²	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	

(*) EISCP / toute sous-destination / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.
- 8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».
- 8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,
- 8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.
- 8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

- 8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.
- 10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de 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, pour l'évacuation des excréta, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excréta n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.
- 10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Les emplacements dédiés et adaptés pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères feront l'objet d'un travail d'insertion pour limiter leur impact visuel et/ou olfactif depuis les espaces publics et les constructions voisines.
- 10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPGE03 - ZAC Centre-Ville à Gennevilliers

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE03 :

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE03 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE03

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE03	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m ² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Restauration	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m ² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE03	CONDITIONS ET LIMITATIONS
			préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Commerce de gros	—	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	!	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	—	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	!	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	!	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	!	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	—	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	—	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	—	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarité commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

UPGE03	
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de <i>recul</i> ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'<i>alignement</i>, soit en <i>recul</i> par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne pourra être inférieur à 1,5 mètres. 3.3. Les <i>saillies</i> sur les marges de <i>recul</i> sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.4. Les dimensions des <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur. 3.5. Les <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public sont possibles à partir d'une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres du sol et d'une profondeur maximum de 0,80 mètres. 3.6. En <i>surplomb</i> de l'esplanade entre l'avenue Gabriel Péri et l'avenue Claude Debussy, les <i>saillies</i> sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à de 3,50 mètres au moins du sol. 3.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque les constructions ne sont pas sur les <i>limites séparatives</i>, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes : 3.8. La distance à la <i>limite séparative</i>, mesurée normalement en tout point de la <i>façade</i>, devra être au moins égale à : ○ la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> avec un minimum de 8 m en cas de <i>façade</i> avec <i>baie</i>. ○ 3 m en cas de <i>façade</i> sans <i>baie</i>. 3.9. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.10. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.11. Dans le cas de <i>façades</i> en vis-à-vis orientées vers le cœur d'îlot, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes : ○ En tout point de chaque <i>façade</i>, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre <i>façade</i>, sera au moins égale à : ▪ la hauteur de la façade la plus haute, hauteur du rez-de-chaussée exclue, avec un minimum de 13 mètres. ▪ 13 mètres minimum entre les façades du rez-de-chaussée. 3.12. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Emprise au sol maximale des constructions	3.13. L'emprise des constructions ne pourra dépasser 70% de la <i>superficie du terrain</i>. 3.14. Pour des constructions à vocation de commerce, l'<i>emprise au sol</i> des bâtiments pourra être portée à 80%. 3.15. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

- 4.1.1.1. La *hauteur* maximale des constructions est limitée à 1,5 fois la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'*alignement* opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'*alignement* approuvé ($H = 1,5L$).
- 4.1.1.2. Pour les constructions implantées à l'angle de deux *voies* de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une *hauteur* de *façade* identique à celle autorisée en bordure de la *voie* la plus large, sur une longueur maximale de 15 mètres comptés à partir de l'*alignement* de la *voie* la plus large.
- 4.1.1.3. Les *hauteurs* maximales sont limitées à 26 m à l'*égout du toit* sauf pour les emplacements réservés n° 88 et n° 90 pour la création de *voies* nouvelles, limité à une *hauteur* de 40 m

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

- 5.1.1.1. Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les *clôtures*.
- 5.1.1.2. Les matériaux tels que bardages en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.
- 5.1.1.3. Les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique.
- 5.1.1.4. Dans le cadre de la *restauration* d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Les *façades* doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.
- 5.1.2.2. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et être en harmonie avec elles. Les *hauteurs* maximales des aménagements de *façades* commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er *étage* et à 5m. De plus, il est recommandé de :
 - limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
 - limiter le nombre de matériaux sur une même *façade* commerciale ;
- 5.1.2.3. Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.
- 5.1.2.4. Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.
- 5.1.2.5. La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).
- 5.1.2.6. L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les *façades* sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

5.1.3. Toitures :

- 5.1.3.1. L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

5.1.4. Clôtures :

- 5.1.4.1. Si l'implantation du bâtiment est admise en *retrait* de l'*alignement*, un grand soin doit être apporté au traitement de la *clôture* et notamment son aspect et sa *hauteur* doivent s'harmoniser avec la *façade* du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.
- 5.1.4.2. Les *clôtures* à édifier sur les *voies* publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront comporter obligatoirement une partie maçonnée inférieure ou égale à 0,60 mètres sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 5.1.4.3. Les parties pleines de ces *clôtures* ne pourront excéder 30% de leur linéaire.
- 5.1.4.4. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,50 mètres de *hauteur*.
- 5.1.4.5. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.
- 5.1.4.6. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.
- 5.1.4.7. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...) sont interdits dans ce secteur.
- 5.1.4.8. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.5. Devantures commerciales

- 5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.
- 5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

- 5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- 5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.
- 5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.
- 5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :
- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
 - aspect brillant ou réfléchissant interdit,
 - unicité de teinte, pour le fond de devanture,
 - couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre

6.1.1. Champ d'application :

- 6.1.1.1. Pour être comptabilisés en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de *terre végétale*.
- 6.1.1.2. Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de *terre végétale*.

6.1.2. Dispositions générales :

- 6.1.2.1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la *superficie du terrain* dont 7% minimum de la *superficie du terrain* en pleine terre, avec un minimum d'un arbre à moyen développement par tranche de 500 m² de terrain. Pourront être comptabilisés à *hauteur* de 60% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert :
- les surfaces de *terre végétale* d'une profondeur de 60 cm minimum.
 - les toitures végétalisées à condition qu'elles disposent d'un minimum

de 30 cm de *terre végétale*.

- les murs végétalisés par des plantes grimpantes à condition que leur assise au sol soit d'au moins 80 cm x 80 cm sur une profondeur de *terre végétale* de 60 cm minimum. Est prise en compte la surface de mur(s) équipée de supports pour ces plantes.

6.1.2.2. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.

6.1.2.3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Champ d'application :

6.2.1.1. Les arbres de moins de 10 m de *hauteur* sont des arbres à petit développement.

6.2.1.2. Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.

6.2.1.3. Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,5 m de profondeur de *terre végétale*.

6.2.2. Dispositions générales :

6.2.2.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

6.2.2.2. L'*espace libre* créé par le *retrait* d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.

6.2.2.3. Les aires de stationnement doivent être :

- ou plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements ;
- ou aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.

6.2.2.4. Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² seront aménagés avec des écrans boisés périphériques.

6.2.2.5. Les parcs de stationnement de plus de 2 000 m² seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

6.2.2.6. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

6.2.2.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

1.7. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
 - L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement de véhicules motorisés et des vélos :
- Toute construction nouvelle.
 - Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
 - En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.
 - En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
 - Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

- 8.2.1.1. Les emplacements doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol.
- 8.2.1.2. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le demandeur peut être autorisé :
- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 300 m du projet ;
 - soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- 8.2.1.3. La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules
- 8.2.1.4. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.
- 8.2.1.5. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long.
- Longueur minimale de la place : 5m
 - Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
 - Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m
- 8.2.1.6. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.
- 8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	0,7 pl. / logement 0,5 pl. / logement aidé		0,7 pl. / logement	
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés		Résidence étudiante : 1 place /10 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé		Jusqu'à 400 m ² : non réglementé	
	Restauration	Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²		Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²	

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ²		1 place par tranche de 80 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 120 m ²		<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP		60 % de la SDP	
	Autres équipements recevant du public(*)	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²
	Industrie	<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 200 m ² <u>De 2 500 m² à 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 300 m ² <u>Au-delà de 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 500 m ²		<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ² <u>De 2 500 m² à 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 150 m ² <u>Au-delà de 5 000 m²</u> : place par tranche de 250 m ²	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	

(*) EISCP / toute sous-destination / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe ne pourra pas excéder 12% de pente.
- 8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».
- 8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,
- 8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.
- 8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

- 8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. ADESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.
- 10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de 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, pour l'évacuation des excréta, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excréta n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.
- 10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Toute construction devra permettre la mise en place d'un système d'apport volontaire.

- 10.3.1.2. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.
- 10.3.1.3. Le dimensionnement de ces locaux est de 1m² pour 4 logements. Toute tranche de 4 logements entamée compte pour une tranche entière.
- 10.3.1.4. Ils seront accessibles directement depuis l'espace public.
- 10.3.1.5. Pour les opérations immobilières de plus 100 logements, une surface minimale de 20 m² sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets posé en pleine terre.
- 10.3.1.6. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPGE04 – 115 avenue des Grésillons à Gennevilliers

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de destination sont autorisés pour les constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (hauteur), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE04

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE04 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Destinations des constructions en zone UPGE04

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE04	Conditions
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.
	Restauration	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale.
	Commerce de gros	⛔	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE04	Conditions
			m² de surface de plancher par unité commerciale.
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✗	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
	Autres équipements recevant du public	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère .
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	✗	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✗	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de <i>recul</i> ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'<i>alignement</i>, soit en <i>retrait</i> par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne pourra être inférieur à 0,5 m. 3.3. Les <i>saillies</i> sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur et qu'elles soient situées à de 3,50 m au moins du sol.
Implantation par rapport aux limites séparatives	3.4. Par rapport aux <i>limites séparatives</i> joignant l'<i>alignement</i> : ○ Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. ○ Implantation des constructions en retrait des limites séparatives : ▪ Lorsque les constructions ne sont pas sur les limites séparatives, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes. ▪ La distance à la <i>limite séparative</i>, mesurée en tout point de la <i>façade</i>, devra être au moins égale à : - 8 m en cas de façade avec baie. - 3 m en cas de façade sans baie. 3.5. Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) : ○ Les constructions sur ces limites sont autorisées pour des <i>façades</i> sans <i>baie</i> jusqu'à une <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 10,5 m limitée à R+2. ○ Cette règle n'est pas applicable aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et au Grand Paris dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.6. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.7. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments en tout point de chaque <i>façade</i>, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre <i>façade</i>, est au moins égale à : ○ les 2/3 de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la <i>façade</i> la plus basse comporte des <i>baies</i> ; ○ les 2/3 de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de <i>baies</i> et que la <i>façade</i> la plus haute en comporte ; ○ au minimum des 2/3 de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus basse et de la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux <i>façades</i> ne comportent pas de <i>baies</i>. ○ Cette règle n'est pas applicable aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et au Grand Paris dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

Emprise au sol maximale des constructions	3.8. L’emprise des constructions ne pourra dépasser 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Définition :

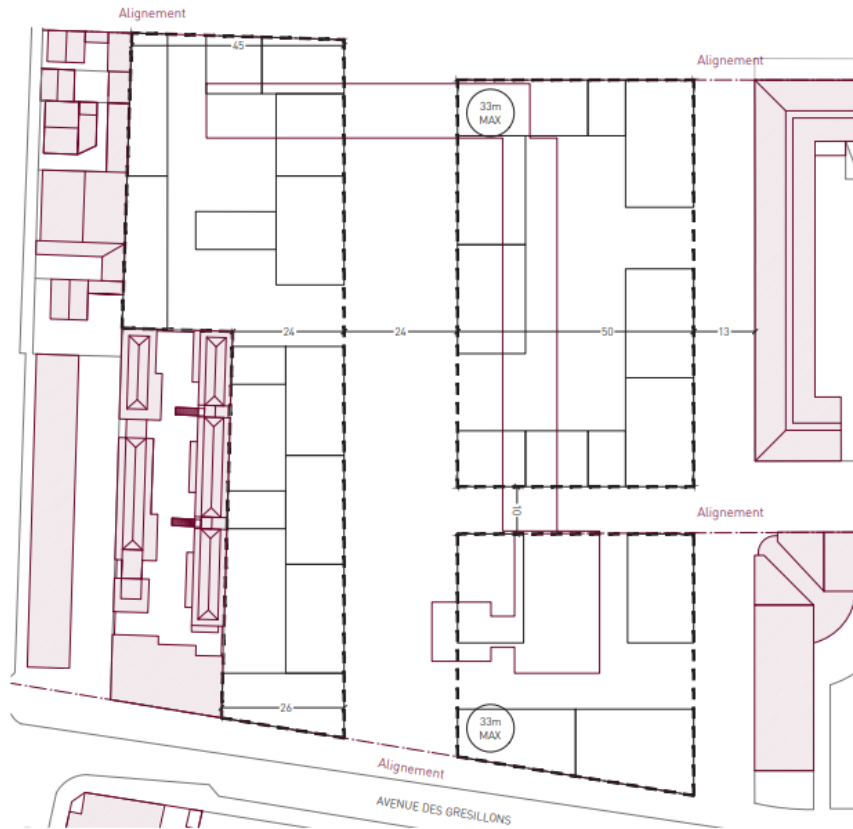
Sauf dispositions contraires ci-dessous, la *hauteur* des constructions est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée. Elle est mesurée jusqu’au sommet de la toiture ou de l’*acrotère* en cas de toiture terrasse.

N’est pas comptée en plus de la *hauteur* maximum autorisée, la *hauteur* hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu’elle ne dépassent pas une *hauteur* maximum de 3 m, qu’elles soient implantées en *retrait* des *façades* d’une distance au moins égale à leur *hauteur* et qu’elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d’air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées.

La *hauteur* des dispositifs liés à la production d’énergies renouvelables ne rentre pas dans le calcul de la *hauteur* de la construction

4.1.1. Dispositions générales :

- 4.1.1.1. La *hauteur* maximale des constructions est limitée à 1,5 fois la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l’*alignement* opposé existant ou projeté, majorée de 1m ($H = 1,5L + 1m$).
- 4.1.1.2. Les *hauteurs* sont limitées à 26 m plafond maximal et R+6, sauf pour les zones aux angles de la *voie* nouvelle avec l’Avenue des Grésillons au sud et avec le square du 74-115 au nord (repérées au plan ci-après), limitées à une *hauteur* de 33 m correspondant à R+9 pour un immeuble dont la plus longue *façade* est inférieure ou égale à 30m.



REPERAGE DES EMPRISES ET PLAFOND MAJORE PONCTUEL

- 4.1.1.3. Pour les constructions implantées à l'angle de deux *voies* de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une *hauteur* de *façade* identique à celle autorisée en bordure de la *voie* la plus large, sur une longueur maximale de 20 mètres comptés à partir de l'*alignement* de la *voie* la plus large.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

- 5.1.1.1. Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les *clôtures*.
- 5.1.1.2. Les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique.
- 5.1.1.3. Afin de réduire la vulnérabilité au risque naturel inondation, les matériaux et leur traitement pour les aléas hydrauliques devront être adaptés et dimensionnés au regard de la spécificité de l'aléa et de son intensité à minima jusqu'à la côte de casier des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) + 10cm.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Les *façades* doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.
- 5.1.2.2. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et être en harmonie avec elles.
- 5.1.2.3. La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps.
- 5.1.2.4. L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les *façades* sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes

5.1.3. Toitures :

- 5.1.3.1. L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

5.1.4. Clôtures :

- 5.1.4.1. Aucune clôture ne pourra excéder 2,60 m en limite séparative et 2,20 m de hauteur à l'alignement.
- 5.1.4.2. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

5.1.4.3. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.4.4. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...) sont interdits dans ce secteur aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.5. Devantures commerciales

5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.

5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.

5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.

5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.

5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :

- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
- aspect brillant ou réfléchissant interdit,
- unicité de teinte, pour le fond de devanture,
- couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

5.2.1.1. Chaque toiture terrasse de construction dont la structure est majoritairement en béton devra à *hauteur* de 50% :

- être végétalisée avec une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm,
- et /ou permettre la production d'énergie renouvelable

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

- 6.1.1.1. Pour être comptabilisés en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de *terre végétale*.
- 6.1.1.2. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la *superficie du terrain*.
- 6.1.1.3. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la *superficie du terrain* dont 10% minimum de la *superficie du terrain* en pleine terre.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

- 6.2.1.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.
- 6.2.1.2. Les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre à petit ou moyen développement par tranche de 200 m² de terrain.
- 6.2.1.3. Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de *terre végétale* comprenant des apports en sels minéraux permettant un bon développement des arbres de 8 m³ minimum ou de mélange terre-pierre de 12 m³ minimum.
- 6.2.1.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.
- 6.2.1.5. En outre, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;
- 8.1.1.2. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- 8.1.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement de véhicules motorisés et des vélos :

- 8.2.1.1. Toute construction nouvelle.
- 8.2.1.2. Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- 8.2.1.3. En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.
- 8.2.1.4. En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.

- 8.2.1.5. Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.3. Stationnement des véhicules motorisés

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

- 8.3.1.1. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol.
- 8.3.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le *terrain d'assiette* de l'opération le demandeur peut se dégager de ses obligations :
- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*,
 - Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une *construction existante*.
- 8.3.1.3. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.
- 8.3.1.4. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.
- 8.3.1.5. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long
- Longueur minimale de la place : 5m
 - Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
 - Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m
- 8.3.1.6. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.3.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.3.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.3.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.3.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.3.2.5. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.3.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.3.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrés et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.
- 8.3.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.
- 8.3.2.9. Lorsque la règle de stationnement doit être adaptée aux besoins estimés, une note expliquant les modalités de définition des besoins devra être jointe.

Destinations	Sous-destination	Normes de stationnement exigée	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	1 pl. / logement. 0,7 pl. / logement aidé.	
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /10 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Restauration		
	Commerce de gros	1 place par tranche de 80 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 400 m²</u> : non réglementé <u>Au-delà de 400 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Hotels	0,5 place par chambre	0,75 place par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (*)	Selon les besoins estimés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés(*)	Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale(*)	Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles(*)	Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs(*)	Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP	
	Autres équipements recevant du public(*)	Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²
	Industrie	<u>Jusqu'à 2 500 m²</u> : 1 place par tranche de 100 m ² <u>De 2 500 m² à 5 000 m²</u> : 1 place par tranche de 150 m ² <u>Au-delà de 5 000 m²</u> : place par tranche de 250 m ²	

(*) EISCP / toute sous-destination / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

8.4. Stationnement des vélos

8.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.4.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.4.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.4.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.4.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.
- 8.4.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.4.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.4.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.4.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».
- 8.4.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.4.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.4.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.4.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,
- 8.4.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.
- 8.4.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.5. Aires de livraison :

- 8.5.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.
- 10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de 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, pour l'évacuation des excréta, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excréta n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.
- 10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.
- 10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPGE05 – Gare des Agnettes à Gennevilliers

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE05 :

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE05 :

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.)). Ces conditions ne sont pas applicables aux *installations classées pour la protection de l'environnement* indispensables à la réalisation des travaux, installations ou constructions nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE05

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE05	CONDITIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✗	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✗	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✗	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	✗	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✗	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de recul ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'espace public. 3.2. Les <i>saillies</i> sur les marges de <i>recul</i> sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.3. Les dimensions des <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur.
Implantation sur les limites de parcelle	3.1. Lorsque les constructions ne sont pas sur les <i>limites séparatives</i>, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes : 3.2. La distance à la <i>limite séparative</i>, mesurée normalement en tout point de la <i>façade</i>, devra être au moins égale à : ○ la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> avec un minimum de 8 m en cas de <i>façade</i> avec <i>baie</i>. ○ 3 m en cas de <i>façade</i> sans <i>baie</i>.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.2. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes : ○ Qu'en tout point de chaque <i>façade</i>, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre <i>façade</i>, soit au moins égale à : ▪ la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales ; ▪ la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de <i>baies</i> principales et que la <i>façade</i> la plus haute en comporte ; ▪ au minimum de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus basse et la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux <i>façades</i> ne comportent pas de <i>baies</i> principales ; ○ Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 m
Emprise au sol maximale des constructions	3.1. Pour les unités foncières accueillant ou devant accueillir des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol des bâtiments à un autre usage que constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne pourra pas dépasser 70% de la superficie de l'unité foncière. 3.2. Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics, y compris les commerces situés au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris, ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales

- 4.1.1.1. Pour les unités foncières accueillant ou devant accueillir des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la *hauteur* de façade des constructions à un autre usage que constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne pourra excéder 31m.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

- 5.1.1.1. Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les *clôtures*.
- 5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Le choix des matériaux utilisés en *façade* des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau et la réduction de l'impact carbone du bâtiment. Les *façades* ne présenteront pas plus de trois matériaux. L'usage de la brique est vivement conseillé. Les *façades* « tout-enduit » sont interdites.
- 5.1.2.2. Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant (harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, l'ambiance chromatique de la rue ou de l'*opération d'ensemble*, souligner le parti architectural, tel que le rythme des *façades*). Les *façades* noires tout comme les matériaux de *façade* réfléchissants sont interdites.
- 5.1.2.3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la *façade*, ou de la *clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

5.1.3. Toitures :

- 5.1.3.1. Les toitures peuvent présenter différents aspects et formes afin de garantir une diversité de formes cohérentes avec l'écriture architecturale de la construction et de son environnement urbain et paysager.
- 5.1.3.2. Les éléments pittoresques (tourelle, dôme, coupole...) sont interdits.
- 5.1.3.3. Les éléments techniques en toitures devront présenter une bonne intégration architecturale.

5.1.4. Clôtures :

- 5.1.4.1. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,80 m de *hauteur*.
- 5.1.4.2. Les *clôtures* en contact avec l'espace public devront être composées d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnée d'une *hauteur* comprise entre 0,20m et 0,40m surmonté par un barreaudage vertical.
- 5.1.4.3. Les *clôtures* en panneaux soudés préfabriqués sont interdites.
- 5.1.4.4. Le PVC est interdit ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...).
- 5.1.4.5. Les *clôtures* réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites.
- 5.1.4.6. Une *hauteur* ou des matériaux ou une composition des *clôtures* différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pareballon) ou pour des règles de sécurité particulière.
- 5.1.4.7. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.
- 5.1.4.8. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.
- 5.1.4.9. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.5. Devantures commerciales

- 5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

- 5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.
- 5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- 5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.
- 5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.
- 5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :
- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
 - aspect brillant ou réfléchissant interdit,
 - unicité de teinte, pour le fond de devanture,
 - couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

- 5.2.1.1. A l'exception des toitures-terrasses des *annexes*, la *toiture-terrasse* des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (y compris celles des commerces situés en leur sein) devra être végétalisée avec un minimum de 30 cm de substrat à *hauteur* de 50% de sa surface.
- 5.2.1.2. Pour les constructions réalisées au-dessus des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :
- seulement 25% de la surface totale des toitures-terrasses de l'ensemble des constructions pourra être rendu accessible pour des usages communs,
 - le reste de cette surface devra être végétalisé à *hauteur* de 50% avec un minimum de substrat de 30 cm.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.1. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1.1. Les emplacements de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions au-dessus des constructions destinées à la réalisation du Réseau de Transport Public du Grand Paris devront être réalisés en priorité dans le volume des constructions ;
- 8.1.1.2. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- 8.1.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.1.1.4. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues non motorisés :
 - Toute construction nouvelle.
 - Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
 - En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
 - En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante.
 - En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.

- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

- 8.2.1.1. Pour les constructions en *surplomb* ou en mitoyenneté des constructions destinées à la réalisation du Réseau de Transport Public du Grand Paris Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction,
- 8.2.1.2. Lorsque le demandeur ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le *terrain d'assiette*, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du terrain. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de 300 mètres à compter de l'entrée principale de la construction.
- 8.2.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.2.1.4. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- 8.2.1.5. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.
- 8.2.1.6. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long
 - Longueur minimale de la place : 5m
 - Largeur minimale de la place : 2,30m
 - Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m
- 8.2.1.7. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par
- 8.2.2.6. chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.7. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.8. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.
- 8.2.2.9. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	1 pl/ logement à partir du T2 et + 0, 5pl/ logement pour les T1 0,5 pl/ <i>logement social</i>
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 0,5 place /10 chambres Autres : Selon les besoins estimés
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 20% de la SDP Commerce : - Commerces d'une SDP inférieure ou égale à 400 m² : il n'est pas fixé de règle. - Commerces d'une SDP supérieure à 400 m² au moins : 1 place + 1 place par tranche complète de 100 m² de SDP
	Restauration	
	Hôtels	25% SDP minimum
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale *	Selon les besoins estimés
	Salles d'art et de spectacles*	
	Équipements sportifs *	
	Autres équipements recevant du public*	Selon les besoins estimés
	Équipements sportifs*	
	Autres équipements recevant du public*	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	20% de la SDP
	Bureaux	1 place pour 80 m ² de SDP maximum
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés

(*) EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

- 8.3.1.1. Le stationnement pour les vélos doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.2. L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est clos et couvert, facilement accessibles sans marche à franchir depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol.

8.3.2. Dimension des places de stationnement et équipements

- 8.3.2.1. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.
- 8.3.2.2. A l'exception des places de stationnement des vélos réalisées dans le cadre des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.2.3. Pour les places de stationnement des vélos réalisées dans le cadre des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, elles devront respecter les dimensions suivantes :
- 8.3.2.4. Place en arceau simple : 0,90 m² (stationnement) + 1,00 m² (dégagement)
- 8.3.2.5. Place en double-rack 0,40 m²(stationnement) + 0,60 m² (dégagement)

8.4. Constructions à édifier

8.4.1. Dispositions générales :

- 8.4.1.1. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier, y compris les *extensions* (horizontales et verticales).
- 8.4.1.2. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation. De plus, en cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.

8.5. Mode de calcul

8.5.1. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.5.1.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.5.1.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,
- 8.5.1.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.
- 8.5.1.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.6. Aires de livraison :

8.6.1. Dispositions générales :

- 8.6.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement :

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.
- 10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de 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, pour l'évacuation des excréta, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excréta n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.
- 10.2.3.5. Les modalités de rejet au réseau devront être conformes au règlement d'assainissement en vigueur approuvé par l'autorité compétente.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.
- 10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPGE06 – ZAC Les Agnettes à Gennevilliers

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application :

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE06

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE06

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE06

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ⛔ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE06	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	En dehors des linéaires de préservation et des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m ² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Restauration	⚠	En dehors des linéaires de préservation et des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m ² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE06	CONDITIONS ET LIMITATIONS
			condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Commerce de gros	⊖	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠	En dehors des linéaires de préservation et des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale. Le long des linéaires et dans les périmètres identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale sous condition de respecter les prescriptions relatives à chacun des linéaires.
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	⊖	
	Cinéma	✓	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (besoins liés aux déplacements, mobilités, stationnements, circulation, nuisances, ...) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché (ne générant pas de nuisances sonores, risques, pollutions) et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	⊖	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	⊖	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊖	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales (PC)

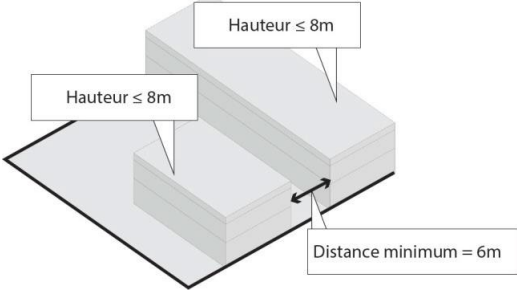
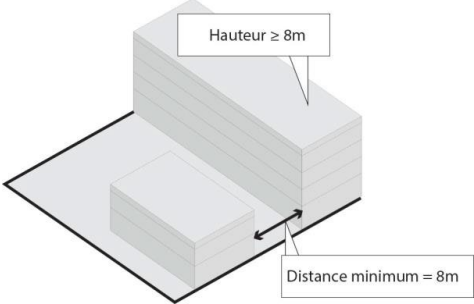
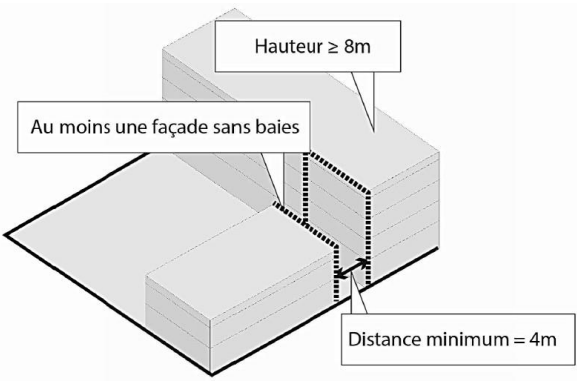
1.7.1. Dispositions générales :

- 2.4.1.1. En dehors du périmètre de polarité commerciale encadré par l'article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement, les commerces et activités de services sont admis à condition de ne pas dépasser 100 m² de *surface de plancher* par unité commerciale.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de <i>recul</i> ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'<i>alignement</i>, soit en <i>recul</i> par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre. 3.3. Les dimensions des <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur. 3.4. Les <i>saillies</i> sont possibles en <i>surplomb</i> du domaine public à partir d'une <i>hauteur</i> de 3,50 m du sol et d'une profondeur maximum de 1,50 m. 3.5. Cette règle s'applique sur l'ensemble des limites d'<i>emprise publique</i> ou de <i>voies</i> privées.
Implantation par rapport aux limites séparatives	3.6. Implantation des constructions sur les <i>limites séparatives</i> : - Les constructions sur les <i>limites séparatives</i> sont autorisées uniquement pour des <i>façades</i> sans <i>baie</i>. 3.7. Implantation des constructions en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> : - Lorsque les constructions ne sont pas sur les <i>limites séparatives</i>, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes. La distance à la <i>limite séparative</i>, mesurée au milieu de la <i>façade</i>, devra être au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i>. 3.8. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en <i>limite séparative</i> ou respecter un <i>retrait</i> de 1 m au minimum. 3.9. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.10. Dans le cas des <i>façades</i> en vis-à-vis, il est nécessaire de respecter les conditions suivantes : Pour deux <i>façades</i> de moins de 8 mètres de <i>hauteur</i>, la distance les séparant ne peut être inférieure à 6 mètres.

	 Hauteur $\leq 8m$ Hauteur $\leq 8m$ Distance minimum = 6m ○ Pour deux <i>façades</i> dont au moins l'une comporte plus de 8 mètres de <i>hauteur</i>, la distance les séparant ne peut être inférieure à 8 mètres.  Hauteur $\geq 8m$ Distance minimum = 8m ○ La distance entre deux bâtiments et entre deux <i>façades</i> dont l'une ne comporte pas de <i>baies</i> sera au moins égale 4 mètres.  Hauteur $\geq 8m$ Au moins une façade sans baies Distance minimum = 4m 3.11. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Emprise au sol maximale des constructions	3.12. Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement. 3.13. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

- * La *hauteur* des constructions ne pourra excéder 40 mètres.
- * La *hauteur* libre sous dalle au rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3m50 pour les logements et elle mesurera entre 3m50 et 6m pour les commerces.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

- 5.1.1.1. Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les *clôtures*. Ces matériaux sont tolérés dans les cas des *façades* commerciales avec un traitement provisoire.
- 5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits. Toutefois, les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique et sont conditionnés à un usage ponctuel. Dans le cadre de la *restauration* d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Les *façades* doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.
- 5.1.2.2. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et être en harmonie avec elles. Les *hauteurs* maximales des aménagements de *façades* commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} *étage* et à 5m. De plus, il est recommandé de :
 - limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
 - limiter le nombre de matériaux sur une même *façade* commerciale ;
 - ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.
- 5.1.2.3. Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.

- 5.1.2.4. Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.
- 5.1.2.5. La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).
- 5.1.2.6. L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les *façades* sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

5.1.3. Toitures :

- 5.1.3.1. L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

5.1.4. Clôtures :

- 5.1.4.1. Si l'implantation du bâtiment est admise en *recul*, un grand soin doit être apporté au traitement de la *clôture*. Son aspect et sa *hauteur* doivent s'harmoniser notamment avec la *façade* du bâtiment et les *clôtures* mitoyennes. Les équipements et coffrets des concessionnaires feront l'objet d'une intégration architecturale.
- 5.1.4.2. Les *clôtures* à édifier sur les *voies* publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas excéder 1,70 m de *hauteur* totale. En partie basse elles devront comporter obligatoirement une partie pleine au moins égale à 0,20 m sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5.1.4.3. Les *clôtures* sur les *limites séparatives* ne devront pas excéder une *hauteur* totale de 2,60 m.
- 5.1.4.4. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...) sont interdits.
- 5.1.4.5. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.
- 5.1.4.6. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.5. Devantures commerciales

- 5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.
- 5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.
- 5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- 5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.
- 5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec à l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.
- 5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :
 - choix des matériaux employés en harmonie avec la façade de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
 - aspect brillant ou réfléchissant interdit,
 - unicité de teinte, pour le fond de devanture,
 - couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

Non règlementé

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

- 6.1.1.1. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 30% au moins de la *superficie du terrain*.
- 6.1.1.2. Les coefficients de pondération de surface permettant de satisfaire à cette obligation sont les suivants :
 - 1,0 espace vert en pleine terre plantée,
 - 0,8 espace vert sur dalle avec au moins 1m20 de *terre végétale*,
 - 0,6 espace vert sur dalle avec au moins 0m60 de *terre végétale*,

- 0,3 espace vert sur dalle avec au moins 0m30 de *terre végétale*,
- 0,2 mur ou *façade* végétalisée.

6.1.1.3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

6.2.1.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

7.1.1. Dispositions générales :

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dispositions générales :

8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :

- Toute construction nouvelle.
- Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes

de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.

- En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
- Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

- 8.2.1.1. Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, prioritairement en sous-sol.
- 8.2.1.2. Lorsque le demandeur ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le *terrain d'assiette*, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du terrain. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de 300 mètres à compter de l'entrée principale de la construction.
- 8.2.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.2.1.4. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- 8.2.1.5. Pour les opérations générant de 1 000 à 5 000 m² de SDP, il est exigé qu'au moins 50% des emplacements de stationnement soient réalisés en sous-sol ou à l'intérieur du volume de la construction. Pour les opérations générant plus de 5 000 m² de SDP toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics. Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
- 8.2.1.6. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.

- 8.2.1.7. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.
- 8.2.1.8. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long
- Longueur minimale de la place : 5m
 - Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
 - Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m
- 8.2.1.9. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels et de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
Habitation	Logement	0,7 pl. / logement.		0,7 pl. / logement.	
		0,5 pl. / logement aidé		0,5 pl. / logement aidé	
	Hébergement	Résidence étudiante : 1 place /20 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés		Résidence étudiante : 1 place /10 chambres EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres Résidence sociale : 1 place /10 chambres Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres Autres : Selon les besoins estimés	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé		Jusqu'à 400 m ² : non réglementé	
	Restauration	Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²		Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 120 m ²		Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²	
	Hôtels	0,25 place par chambre	0,5 place par chambre	0,5 place par chambre	0,75 place par chambre
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	1 place pour 100m ²	Aucune exigence	1 place pour 70m ²
	Cinéma	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés *	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Salles d'art et de spectacles*	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Équipements sportifs*	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Lieux de culte	60 % de la SDP		60 % de la SDP	

Destinations	Sous-destination	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant		Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	
		Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)	Minimum exigé (norme plancher)	Maximum (norme plafond)
	Autres équipements recevant du public*	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Aucune exigence	1 place pour 100 m ²	Aucune exigence	1 place pour 70 m ²
	Industrie	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 200 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 300 m ² Au-delà de 5 000 m ² : 1 place par tranche de 500 m ²		Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² De 2 500 m ² à 5 000 m ² : 1 place par tranche de 150 m ² Au-delà de 5 000 m ² : place par tranche de 250 m ²	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	
	Exploitation forestière	Selon les besoins estimés		Selon les besoins estimés	

* EISCP / toute sous-destination / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.
- 8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

- 8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».
- 8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.
- 8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.
- 8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

- 8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surélévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.

- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- * Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales :

- 10.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.
- 10.2.3.2. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de 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, pour l'évacuation des excréta, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.3. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excréta n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.3.4. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.
- 10.2.3.5. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilés, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.
- 10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPGE07 – ZAC Chandon- République à Gennevilliers

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE07

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE07

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE07

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE07	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale .
	Restauration	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale .
	Commerce de gros	✗	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	⚠	En dehors des périmètres de polarités spécifiques identifiés pour la préservation et le développement de la diversité commerciale repérés au plan de zonage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale .
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE07	CONDITIONS ET LIMITATIONS
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	✗	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de <i>recul</i> ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'<i>alignement</i>, soit en <i>recul</i> par rapport à l'espace public. 3.2. En cas de <i>recul</i>, celui-ci ne pourra être inférieur à 0,5 mètres. 3.3. Les <i>saillies</i> sur les marges de <i>recul</i> sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètres et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du sol. 3.4. Les dimensions des <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public fixées en fonction de leur nature et de leur situation sont définies par les règlements des voiries communales et départementales en vigueur. 3.5. Les <i>saillies</i> en <i>surplomb</i> du domaine public, (y compris la coulée verte) ou de <i>voies</i> privées, sont possibles à partir d'une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres du sol et d'une profondeur maximum de 0,80 mètres. Cette règle s'applique sur l'ensemble des limites d'<i>emprise publique</i> (y compris la coulée verte) ou de <i>voies</i> privées.
Implantation par rapport aux limites séparatives	3.6. Lorsque les constructions ne sont pas sur les <i>limites séparatives</i>, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes. 3.7. La distance à la <i>limite séparative</i>, mesurée normalement en tout point de la <i>façade</i>, devra être au moins égale à : ○ 8 m en cas de <i>façade</i> avec <i>baie</i>, ○ 3 m en cas de <i>façade</i> sans <i>baie</i>. 3.8. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en <i>limite séparative</i> ou respecter un <i>retrait</i> de 1 m au minimum. 3.9. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.10. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.11. En tout point de chaque <i>façade</i>, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre <i>façade</i>, sera au moins égale à au 2/3 de la <i>façade</i> la plus haute, avec un minimum de : ○ 8 m si au moins une des <i>façades</i> comporte des <i>baies</i>. ○ 3 m si aucune des <i>façades</i> ne comporte des <i>baies</i>. 3.12. Toutefois, une <i>façade</i> sans <i>baie</i> d'un linéaire inférieur à 5 m pourra s'implanter à 3 m minimum d'une <i>façade</i> avec <i>baie</i>. 3.13. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.
Emprise au sol maximale des constructions	3.14. L'emprise des constructions calculée ne pourra dépasser 65% de la <i>superficie du terrain</i>. 3.15. Pour des constructions à vocation de commerce, l'<i>emprise au sol</i> des bâtiments pourra être portée à 80%. 3.16. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

- 4.1.1.1. La *hauteur* maximale des constructions est limitée à 26 mètres à l'égout du toit et ne doit pas excéder 1,5 fois la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'*alignement* opposé existant ou projeté si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'*alignement* approuvé (H = 1,5L).
- 4.1.1.2. Pour les constructions implantées à l'angle de deux *voies* de largeur différente, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une *hauteur* de *façade* identique à celle autorisée en bordure de la *voie* la plus large, sur une longueur maximale de 20 mètres comptés à partir de l'*alignement* de la *voie* la plus large.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

- 5.1.1.1. Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les *clôtures*.
- 5.1.1.2. Les matériaux en fibrociment ou en PVC en *façade* et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.
- 5.1.1.3. Les parements de *façade* métalliques sont autorisés, sous réserve de leur finition et de leur qualité esthétique et sont conditionnés à un usage ponctuel.
- 5.1.1.4. Dans le cadre de la *restauration* d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Les *façades* doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

- 5.1.2.2. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et être en harmonie avec elles. Les *hauteurs* maximales des aménagements de *façades* commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1er *étage* et à 5m. De plus, il est recommandé de :
- limiter la largeur du percement de la vitrine commerciale au dernier trumeau ou au calage du bâtiment ;
 - limiter le nombre de matériaux sur une même *façade* commerciale ;
 - ne pas utiliser de bardages métalliques ou plastiques.
- 5.1.2.3. Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.
- 5.1.2.4. Les éléments techniques (VMC, blocs de ventilation, groupes de climatisation, bacs à graisse, câbles et gainages...) doivent être intégrés aux *façades* et toitures.
- 5.1.2.5. La conception des balcons, terrasses ou loggias devra garantir une perception qualitative de ces espaces et limiter la visibilité de leur occupation depuis l'extérieur, notamment par le traitement des garde-corps (l'utilisation de matériaux opaque ou translucides, plutôt que transparents, est à privilégier).
- 5.1.2.6. L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter notamment sur les *façades* sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

5.1.3. Toitures :

- 5.1.3.1. L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Ainsi, les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, revêtement goudronné sont interdites.

5.1.4. Clôtures :

- 5.1.4.1. Si l'implantation du bâtiment est admise en *retrait* de l'*alignement*, un grand soin doit être apporté au traitement de la *clôture* et notamment son aspect et sa *hauteur* doivent s'harmoniser avec la *façade* du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.
- 5.1.4.2. Les *clôtures* à édifier sur les *voies* publiques ou privées et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront comporter obligatoirement une partie maçonnée inférieure ou égale à 0,60 mètres sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 5.1.4.3. Les parties pleines de ces *clôtures* ne pourront excéder 30% de leur linéaire.
- 5.1.4.4. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,50 mètres de *hauteur*. Les opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...) sont interdits dans ce secteur.

- 5.1.4.5. D'autres dispositions peuvent être admises si le concepteur est amené à choisir une architecture de conception originale difficilement intégrable dans les normes énoncées ci-dessus, mais sous réserve que le projet ne soit pas de nature par son aspect extérieur à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.4.6. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.
- 5.1.4.7. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.5. Devantures commerciales

- 5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la *hauteur* du rez-de-chaussée.
- 5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.
- 5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- 5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.
- 5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.
- 5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :
- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
 - aspect brillant ou réfléchissant interdit,
 - unicité de teinte, pour le fond de devanture,
 - couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

5.2. Fonctionnalisation des toitures

5.2.1. Dispositions générales :

- 5.2.1.1. L'adoption des dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables se fera dans le respect des sites, des paysages et des perspectives de la ville.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

6.1.1. Dispositions générales :

- 6.1.1.1. Pour être comptabilisés en espace vert, les terrains doivent avoir au moins 60 cm de profondeur de *terre végétale*.
- 6.1.1.2. Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés pourront être comptabilisés dans le pourcentage d'espace vert à condition que la dalle soit recouverte d'un minimum de 60 cm de *terre végétale*.
- 6.1.1.3. Les arbres de moins de 10 m de *hauteur* sont des arbres à petit développement.
- 6.1.1.4. Les arbres entre 10 et 20 m sont des arbres à moyen développement.
- 6.1.1.5. Les arbres de plus de 20 m sont des arbres à grand développement. La plantation d'arbres à grand développement nécessite au moins 1,5 m de profondeur de *terre végétale*.
- 6.1.1.6. Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins de la *superficie du terrain* - ce minimum est porté à 15% pour les implantations commerciales - avec un minimum d'un arbre à petit développement pour les parcelles inférieures à 300 m² de terrain, et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m² de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m² de terrain. Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées à *hauteur* de 50% de leur surface dans le pourcentage d'espace vert à condition qu'elles disposent d'un minimum de 30 cm de *terre végétale*.

6.2. Obligations de plantations

6.2.1. Dispositions générales :

- 6.2.1.1. La marge de *recul* par rapport à l'*alignement* devra être plantée à 50% minimum.
- 6.2.1.2. Les espaces verts de pleine terre seront plantés avec un minimum d'un arbre à petit ou moyen développement par tranche de 200 m² de terrain.

- 6.2.1.3. Les arbres présenteront une circonférence, mesurée à 1m du sol, comprise entre 20 et 25 cm. Les fosses de plantation présenteront un volume de *terre végétale* comprenant des apports en sels minéraux permettant un bon développement des arbres de 8 m3 minimum ou de mélange terre-pierre de 12 m3 minimum.
- 6.2.1.4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par cet article mais devront mettre en œuvre toutes les mesures permettant de s'en rapprocher.
- 6.2.1.5. En outre les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
 - L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :
- Toute construction nouvelle.
 - Pour la *destination* « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
 - En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante de la *destination* concernée.
 - En cas de division foncière :
 - * Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - * Pour les *constructions existantes*, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
 - Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

- 8.2.1.1. Toutes les places devront être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf pour les équipements publics.
- 8.2.1.2. Cette disposition ne s'applique pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite et aux livraisons.
- 8.2.1.3. Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le demandeur peut être autorisé :
- soit à réaliser ou acquérir ces aires dans un rayon de 300 m du projet ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- 8.2.1.4. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et non motorisés) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules.
- 8.2.1.5. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.
- 8.2.1.6. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long.
- Longueur minimale de la place : 5m
 - Largeur minimale de la place : 2,30m ou 2,80m si obstacle d'au moins un côté
 - Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m
- 8.2.1.7. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, d'hôtels le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.
- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.
- 8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Habitation	Logement	0,7 pl. / logement 0,5 pl. / logement aidé dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
	Hébergement	- Résidence étudiante : 1 place /10 chambres - EHPAD et assimilé : 1 place /10 chambres - Résidence sociale : 1 place /10 chambres - Résidence intergénérationnelle : 1 place /20 chambres - Autres : Selon les besoins estimés
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place pour 60 m² de SDP minimum - 1 place pour 50 m² de SDP maximum - Dans un rayon de 500 m autour des pôles de transport en commun, pour les bureaux, la norme plancher sera de 1 place pour 90 m² de SDP minimum et la norme plafond sera de 1 place pour 80 m² de SDP maximum
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Artisanat</u> : 40% de la SDP <u>Commerce</u> : - inférieurs à 300 m² de SDP : il n'est pas fixé de règle. - supérieurs à 300m² de SDP : 1 place / tranche de 150 m² de SDP.
	Restauration	
Équipements d'intérêts collectifs et services publics		EISCP / toute sous- <i>destination</i> / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.
- 8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.8. Il est demandé de prévoir 1 ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo ».
- 8.3.1.9. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.1.10. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.1.11. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.,
- 8.3.1.12. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.
- 8.3.1.13. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

- 8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surlévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

10.1.1. Dispositions générales :

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

Gestion des eaux pluviales

- 10.2.2.5. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera assurée dans l'emprise de chaque unité foncière privée afin de limiter les rejets d'eau de pluie au réseau.
- 10.2.2.6. La réutilisation des eaux pluviales est obligatoire pour l'ensemble des opérations immobilières, dans le respect de 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, pour l'évacuation des excréta, l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.2.7. Lorsque la réutilisation pour l'évacuation des excréta n'est pas possible pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour les opérations exclues de l'arrêté du 21 août 2008 susmentionné, la récupération sera à minima obligatoire pour l'arrosage des espaces extérieurs et le lavage des sols.
- 10.2.2.8. En complément, les aménagements extérieurs permettront l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol et favoriseront l'évapotranspiration grâce à un aménagement paysager contribuant à l'insertion qualitative des ouvrages dans leurs environnement naturel et bâti.
- 10.2.2.9. Un zéro rejet au réseau est imposé jusqu'aux épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Au-delà de cette occurrence jusqu'à la vingtennale, un rejet régulé vers le réseau est admis en respectant un débit de fuite de 1l./s./ha.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Toute construction devra permettre la mise en place d'un système d'apport volontaire.

- 10.3.1.2. Le pré-stockage transitoire des encombrants doit être effectué dans un local dédié aux encombrants situé dans les constructions.
- 10.3.1.3. Le dimensionnement de ces locaux est de 1m² pour 4 logements. Toute tranche de 4 logements entamée compte pour une tranche entière.
- 10.3.1.4. Ils seront accessibles directement depuis l'espace public.
- 10.3.1.5. Pour les opérations immobilières de plus 100 logements, une surface minimale de 20 m² sera dédiée à l'implantation d'un système de compostage des biodéchets posé en pleine terre.
- 10.3.1.6. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid lorsque celui-ci dessert le terrain.
- 10.5.1.2. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.

UPGE08 – Gare des Grésillons à Gennevilliers

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. Dispositions générales et champ d'application

Les changements de *destination* sont autorisés pour les *constructions existantes* non implantées conformément aux dispositions de l'article 3 (implantation et volumétrie) et de l'article 4 (*hauteur*), dans le respect des dispositions des autres articles.

1.1.1. Sont interdits dans toute la zone UPGE08

- 1.1.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.1.2. Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.1.2. Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UPGE08

- 1.1.2.1. La création, l'*extension* et la modification des *installations classées pour la protection de l'environnement*, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.). Ces conditions ne sont pas applicables aux *installations classées pour la protection de l'environnement* indispensables à la réalisation des travaux, installations ou constructions nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

1.2. Dispositions applicables en zone UPGE08

✓ Destination autorisée / ⚠ Destination autorisée sous condition / ✗ Destination interdite

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UPGE08	CONDITIONS ET LIMITATIONS
HABITATION	Logement	✗	
	Hébergement	✗	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerces de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✗	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✗	
	Autres hébergements touristiques	✗	
	Cinéma	✗	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public 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	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Equipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✗	
	Autres équipements recevant du public	✓	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	⚠	Sous la double condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché et de la bonne intégration urbaine et paysagère.
	Entrepôt	✗	
	Bureau	✓	
	Centre des congrès et d'exposition	✗	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Secteurs de mixité sociale

Voir article 2.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement

2.2. Secteurs de taille minimale de logement

Voir article 2.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

2.3. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Voir article 2.3 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

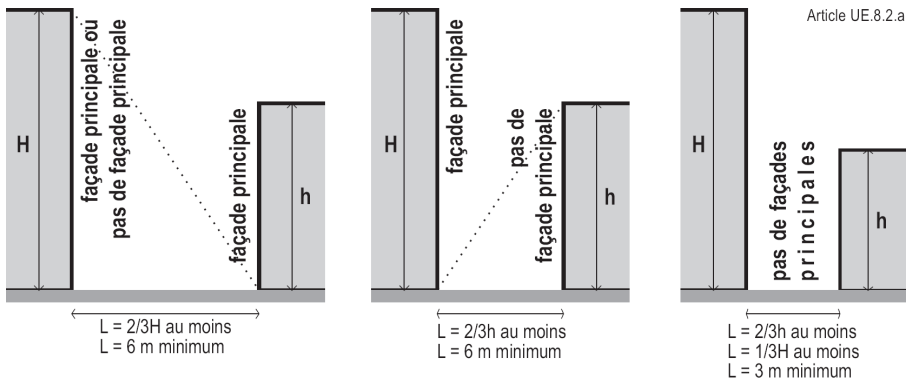
2.4. Périmètres de polarités commerciales

Voir article 2.4 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.1. Si aucune marge de <i>recul</i> ne figure au plan, les constructions pourront être implantées soit à l'<i>alignement</i> soit en <i>recul</i> par rapport à l'<i>alignement</i>. 3.2. La construction dans la zone de <i>recul</i> est autorisée pour les éléments techniques et fonctionnels : postes de transformation, poste de contrôle et gardiennage, locaux de tri sélectif hors déchets de l'activité industrielle (autres que des déchets produits par des locaux à vocation de bureaux et d'équipements publics).
Implantation sur les limites de parcelle	<u>Par rapport aux <i>limites séparatives</i> joignant l'<i>alignement</i> :</u> 3.3. Les constructions nouvelles et les <i>extensions</i> de <i>constructions existantes</i> sont autorisées : ○ sur les <i>limites séparatives</i>, avec dans ce cas le souci de s'adosser de manière prioritaire aux constructions voisines existantes, en bon état et de dimension égale ou supérieure ; ○ en <i>retrait</i> de ces limites. <u>Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'<i>alignement</i> (limites de fond de parcelle) :</u> 3.4. Les constructions nouvelles sont autorisées soit sur les <i>limites séparatives</i>, soit en <i>retrait</i> de ces limites. Les <i>extensions</i> de <i>constructions existantes</i> sont autorisées uniquement en <i>retrait</i> de ces limites. <u>Implantation des constructions en <i>retrait</i> des <i>limites séparatives</i> :</u> 3.5. Lorsque les constructions ne sont pas sur les <i>limites séparatives</i>, elles devront s'écarter de ces limites en respectant les règles suivantes : ○ Pour les <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> principales : ▪ Elles devront s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale, comptée normalement à la <i>façade</i>, au moins égale aux 2/3 de la <i>hauteur</i> de cette <i>façade</i>, sans pouvoir être inférieure à 6 m. 3.6. Lorsque la <i>façade</i> n'est pas parallèle à <i>limite séparative</i>, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente : ○ la distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m ;

	- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette <i>façade</i>, avec un minimum de 4 m. - Pour les <i>façades</i> ne comportant pas des <i>baies</i> principales : - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m. - Dans tous les cas, les installations, ouvrages ou les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ou nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées différemment afin de respecter les nécessités propres à l'opération en cause.
Implantations des constructions sur une même propriété	3.7. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée de façon contiguë ou non contiguë. 3.8. Dans le cas d'une non-contiguïté des bâtiments et/ou de <i>façades</i> en vis-à-vis il est nécessaire de respecter les conditions suivantes : - Qu'en tout point de chaque <i>façade</i>, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'un autre bâtiment, soit au moins égale à : - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales - les 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ; - au minimum des 2/3 de la hauteur de la façade la plus basse et du 1/3 de la <i>hauteur</i> de la <i>façade</i> la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux <i>façades</i> ne comportent pas de <i>baies</i> principales.  - Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit

	supérieure à 3 m. 3.9. Ces règles ne sont pas applicables aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.
Emprise au sol maximale des constructions	3.10. L'emprise des constructions ne pourra dépasser 60% de la <i>superficie du terrain</i> . 3.11. Cette règle n'est pas applicable aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

ARTICLE 4. HAUTEURS

4.1. Hauteurs maximales

4.1.1. Dispositions générales :

4.1.1.1. La *hauteur* maximale des constructions ne pourra excéder 35 m.

ARTICLE 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Aspect extérieur

5.1.1. Matériaux :

- 5.1.1.1. Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- 5.1.1.2. La couleur des revêtements des façades doit être choisie de préférence dans les gammes de teintes claires.
- 5.1.1.3. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à la qualité esthétique générale de la construction.
- 5.1.1.4. Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.
- 5.1.1.5. Les matériaux utilisés pour les bâtiments légers, mobiles ou non, et construits par procédé de préfabrication ou de superposition de modules distincts, sont tolérés durant les périodes de travaux ou chantiers sur les unités foncières concernées. Ils sont interdits à titre d'occupation définitive de la parcelle.

5.1.2. Façades :

- 5.1.2.1. Les *façades* doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.
- 5.1.2.2. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et être en harmonie avec elles.
- 5.1.2.3. Les dispositifs de sécurité (gardes corps de sécurité, escaliers d'évacuation...) doivent être intégrés aux *façades* et toitures. L'implantation d'antennes paraboliques est à éviter sur les *façades* sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

5.1.3. Toitures :

5.1.3.1. L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Les couvertures doivent être réalisées de façon soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment. Les visions sur le bâtiment doivent pouvoir être agréables devant cette « 5ème » *façade* de chaque bâtiment ; à ce titre, elles :

- ne pourront pas être réfléchissante, à l'exception des installations de dispositifs de type panneaux photovoltaïques en toiture.
- pourront s'inscrire sous forme de toitures-terrasses ayant fait l'objet d'un traitement paysager.

5.1.3.2. Fonctionnalisation des toitures : En cas de toitures-terrasses, celles-ci devront être végétalisées à *hauteur* de 50% de la surface de la totalité des toitures-terrasses de la construction. Elles devront être végétalisées au moins 50% avec un minimum de 30 cm de substrat (les éléments et émergences techniques seront regroupés autant que possible pour maximiser la végétalisation).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux toitures-terrasses des *annexes*.

5.1.4. Clôtures :

5.1.4.1. Aucune *clôture* ne pourra excéder 1,80 m de *hauteur*.

5.1.4.2. Les *clôtures* en contact avec l'espace public devront être composées d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou être constituées par une partie basse maçonnerie d'une *hauteur* comprise entre 0,20m et 0,40m surmonté par un barreaudage vertical.

5.1.4.3. Les *clôtures* en panneaux soudés préfabriqués sont interdites en limites avec les emprises publiques. Les *clôtures* à l'*alignement* seront doublées par un filtre végétal.

5.1.4.4. le PVC est interdit ainsi que les dispositifs opacifiants rapportés (type canisses, supports plastiques, claustras, tôles...).

5.1.4.5. Les *clôtures* réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites.

5.1.4.6. Des *clôtures* de *hauteur*, matériaux ou composition différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

5.1.4.7. Pour ne pas faire obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux lors de la décrue, les *clôtures* devront permettre le libre écoulement des eaux, si nécessaires des barbacanes doivent être ménagées dans les soubassements.

5.1.4.8. La conception de *clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les *espaces libres* voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de *clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de *clôture*.

5.1.5. Devantures commerciales

- 5.1.5.1. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.
- 5.1.5.2. Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les *limites séparatives*.
- 5.1.5.3. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et ne pas présenter de *saillie* en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- 5.1.5.4. Il est possible de restituer un caisson de rideau métallique existant non conforme au PLUI, en cas du seul changement du dispositif.
- 5.1.5.5. Les percements destinés à recevoir des vitrines de *façades* commerciales y compris lors de *travaux sur l'existant* devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble concerné. Il comportera également un espace destiné à recevoir les enseignes. Dans le cas de la modification d'une *façade* existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné.
- 5.1.5.6. Dans tous les cas, dans un souci de bonne intégration, le projet de devanture s'efforcera de respecter les principes suivants :
- choix des matériaux employés en harmonie avec la *façade* de l'immeuble et les devantures avoisinantes,
 - aspect brillant ou réfléchissant interdit,
 - unicité de teinte, pour le fond de devanture,
 - couleurs vives à réserver au lettrage de l'enseigne,

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Espace vert, espace de pleine terre et coefficient de biotope

Non réglementé

6.2. Obligations de plantations

Non réglementé

ARTICLE 7. PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

7.1. Patrimoine bâti

Voir article 7.1 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

7.2. Patrimoine naturel et paysager

Voir article 7.2 de la section 6 des dispositions générales du tome 1 du règlement.

ARTICLE 8. STATIONNEMENT

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1.1. Pour les constructions au dessus des constructions nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris, les emplacements de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des *voies* publiques et des emprises publiques ;
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
 - L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés ou non, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.1.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des vélos :
- Toute construction nouvelle.
 - En cas de changement de *destination* de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle *destination*.
 - En cas de changement de *destination*, d'*extension* et de *surélévation* les normes de stationnement s'appliquent au-delà de plus de 50% de la SDP existante.
 - En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de places supérieur à la règle exigée.
 - Dans le cas de travaux sur des *constructions existantes*, toute place existante qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenue ou restituée dans le respect de la règle de stationnement.

8.2. Stationnement des véhicules motorisés

8.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement :

- 8.2.1.1. Pour les constructions au-dessus des constructions nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport Public du Grand Paris les emplacements de stationnement doivent être réalisés en priorité dans le volume des constructions, et en priorité en sous-sol.

- 8.2.1.2. Lorsque le demandeur ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le *terrain d'assiette*, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du terrain. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de 300 mètres à compter de l'entrée principale de la construction.
- 8.2.1.3. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les *voies* et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- 8.2.1.4. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- 8.2.1.5. La conception des places de stationnements (véhicules motorisés et vélos) doit garantir leur bonne utilisation. Ainsi, les tailles, formes et *accès* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules
- 8.2.1.6. Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres.
- 8.2.1.7. Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5m de long.
- Longueur minimale de la place : 5m
 - Largeur minimale de la place : 2,30m
 - Largeur minimale de la *voie* de circulation : 5m
- 8.2.1.8. Les rampes d'*accès* aux aires de stationnement doivent être intégrées de manière privilégiée dans le volume des constructions et avoir une largeur au moins égale à 3,50 mètres, dès lors qu'elles excèdent 5 mètres de longueur. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise est de 18%.

8.2.2. Mode de calcul du stationnement pour les véhicules motorisés :

- 8.2.2.1. Les règles de stationnement automobile, pour chaque *destination* et sous-*destination*, sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la *surface de plancher* (SDP).
- 8.2.2.2. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- 8.2.2.3. Pour les constructions à sous-*destination* de bureaux, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

- 8.2.2.4. Dans le cas où la construction comporte plusieurs *destinations* ou sous-*destinations*, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces *destinations* ou sous-*destinations*.
- 8.2.2.5. Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- 8.2.2.6. Concernant les sous-*destinations* pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- 8.2.2.7. Les besoins en recharges des places de stationnements de véhicules hybrides ou électriques doivent être intégrées et répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation.
- 8.2.2.8. La règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement exigée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 20% de la SDP Commerce : - Commerces d'une SDP inférieure ou égale à 400 m² : il n'est pas fixé de règle. - Commerces d'une SDP supérieure à 400 m² au moins : 1 place + 1 place par tranche complète de 100 m² de SDP
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés *	Selon les besoins estimés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale *	
	Salles d'art et de spectacles *	
	Équipements sportifs *	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	20% de la SDP
	Bureaux	1 place pour 80 m ² de SDP maximum
	Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés

(*) EISCP / toute sous-*destination* / Selon la nature de l'équipement, son fonctionnement, sa localisation, en fonction d'un mode de transport en commun et le nombre et le type d'utilisateurs concernés.

8.3. Stationnement des vélos

8.3.1. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos :

- 8.3.1.1. Le stationnement des vélos devra être assuré dans des espaces clos et couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des *annexes*, sans préjudice des dispositions de l'alinéa 8.3.1.2.
- 8.3.1.2. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à proximité de l'une de leurs entrées principales.
- 8.3.1.3. Il est facilement accessible sans marche à franchir depuis les *voies* et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions. Au moins 50% des places sont situées à rez-de-chaussée. Aucun espace de stationnement ne peut être positionné au deuxième sous-sol. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé.
- 8.3.1.4. En cas de stationnement en sous-sol la rampe de pourra pas excéder 12% de pente.
- 8.3.1.5. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.
- 8.3.1.6. Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.7. Il est préconisé d'accompagner l'espace de stationnement d'un espace d'entretien associé.
- 8.3.1.8. La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les vélos de type « vélo- cargo » doit être privilégiée.
- 8.3.1.9. A l'exception des places de stationnement des vélos réalisées dans le cadre des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
- 8.3.1.10. Les places de stationnement des vélos réalisées dans le cadre des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, elles devront respecter les dimensions suivantes :
 - Place en arceau simple : 0,90 m² (stationnement) +1,00 m² (dégagement)
 - Place en double-rack 0,40 m²(stationnement) + 0,60 m² (dégagement)
- 8.3.1.11. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnements pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquates, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

8.3.2. Mode de calcul du stationnement pour les vélos :

- 8.3.2.1. Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur.
- 8.3.2.2. La règle de stationnement est différenciée selon la sous-*destination* des constructions.
- 8.3.2.3. En cas de pluralité de *destinations* et de sous-*destinations* les règles s'appliquent pour chacune de celles-ci.
- 8.3.2.4. Pour l'ensemble des *destinations* et sous-*destinations* les règles applicables résultent des dispositions en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation.

8.4. Aires de livraison :

8.4.1. Dispositions générales :

- 8.4.1.1. Des aires de livraison sont à prévoir sur le terrain, selon les besoins estimés.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remarque : l'OAP Apaiser les mobilités s'applique également.

9.1. Voie de desserte

9.1.1. Dispositions générales :

- 9.1.1.1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une *voie* publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin.
- 9.1.1.2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la *destination* des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces *voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 9.1.1.3. Les nouvelles *voies* en *impasse* desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres, ou la prolongation d'une *voie* en *impasse* existante portant la longueur de la *voie* à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour.
- 9.1.1.4. Cette disposition est également valable pour les véhicules assurant la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il conviendra de se rapprocher du service de gestion des déchets de l'EPT Boucle Nord de Seine pour en connaître les dimensions et capacités techniques.
- 9.1.1.5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de *voies* privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité et à la correcte évacuation des déchets mentionnées ci-dessus.
- 9.1.1.6. La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de *rénovation*, de *restauration*, de *réhabilitation*, d'*extension* et de *surlévation* d'une ou plusieurs constructions existant sur le terrain.

9.2. Accès

9.2.1. Dispositions générales :

- 9.2.1.1. Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'*accès* soit établi sur la *voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 9.2.1.2. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des *voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces *accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 9.2.1.3. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'*accès* à la *voie* publique sont limitées à un *accès* pour véhicules motorisés pour 30 mètres de *façade*.
- 9.2.1.4. En cas de présence sur une même propriété d'unités d'habitation(s), de commerce(s) ou d'industrie(s) fonctionnant distinctement, et si la limitation à un seul *accès* n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il pourra être prévu un *accès* supplémentaire par unité différente, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.
- 9.2.1.5. Les *accès* doivent être adaptés à l'opération avec un maximum de 4 mètres de large et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1. Eau potable

- 10.1.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.2. Assainissement

10.2.1. Dispositions générales :

- 10.2.1.1. Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs publics sont définies dans les règlements d'assainissement des gestionnaires de réseaux (EPT Boucle Nord de Seine, CD92, SIAAP, SAP, ...).
- 10.2.1.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.1.3. Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

10.2.2. Gestion des eaux usées et assainissement

- 10.2.2.1. Le raccordement des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif (voir plan de zonage assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine annexé au dossier de PLUi). Tout nouveau raccordement doit faire l'objet d'une demande au gestionnaire du réseau desservant la parcelle y compris les raccordements temporaires pour les besoins de chantier.
- 10.2.2.2. Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Règlement d'assainissement de l'EPT Boucle Nord de Seine.
- 10.2.2.3. L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de réseau.
- 10.2.2.4. Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié avec le service assainissement de Boucle Nord de Seine pour s'assurer de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

10.2.3. Gestion des eaux pluviales

- 10.2.3.1. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).
- 10.2.3.2. Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial doit être conforme au règlement départemental en vigueur à la date d'obtention de l'autorisation.
- 10.2.3.3. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil :
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
 - en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.
- 10.2.3.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 10.2.3.5. Tous raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

10.3. Collecte des déchets

10.3.1. Dispositions générales :

- 10.3.1.1. Toute construction devra comporter un emplacement dédié et adapté pour le stockage des conteneurs de déchets ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif des ordures ménagères, à l'exception des projets de construction couverts par la mise en place d'un système d'apport volontaire.
- 10.3.1.2. Les locaux dédiés aux déchets non-ménagers (industrie, commerce, etc) doivent être dimensionnés et stockés dans le respect des normes sanitaires et environnementales requises par leur catégorie et les volumes concernés. Les espaces de stockage et de présentation pour l'enlèvement seront réalisés sur la parcelle et présenteront une intégration paysagère permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

10.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

10.4.1. Dispositions générales :

- 10.4.1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.
- 10.4.1.2. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
- 10.4.1.3. Doivent être prévues dans les *façades*, dans les *clôtures* ou dans un regard sur le terrain, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 10.4.1.4. A l'exception des *extensions* de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

10.5. Réseau de chaleur

10.5.1. Dispositions générales :

- 10.5.1.1. Les raccordements aux réseaux de chauffage urbain sont obligatoirement enterrés.



Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine

1 bis rue de la Paix 92 230 Gennevilliers

plui@bouclenorddeSeine.fr

www.bouclenorddeSeine.fr/plui

